conseils des notaires

N°418 - Septembre 2012

Mensuel - 3,90 €

IMMOBILIER

Faut-il investir dans les EHPAD ?

PAGE 52

PAGE 13

FISCALITÉ CE QUI CHANGE POUR VOUS

Fiscalité successorale, donations, épargne salariale… le point sur les nouveautés de la loi de finances rectificative

DOSSIER

TRANSMETTRE AUTREMENT

PAGE 25

Notaires de France

FAMILLE

Solidarité entre générations, des obligations réciproques

PAGE 48

SOCIAL

Quel statut pour les aidants familiaux ?

PAGE 51

ARCHIVES

Inventaire à la Flaubert

PAGE 56

ARCHIVES GÉNÉALOGIQUES

ANDRIVEAU

François Michelet né le 23/02/1947 à Aurillac (15), fils d'Arthur et Claire

RECHERCHE D'HÉRITIERS

EN FRANCE ET DANS LE MONDE

200 millions de fiches d'état civil

1830

BORDEAUX	05 56 44 63 63	MARSEILLE	04 91 54 79 99	POITIERS	05 49 88 88 75
CANNES	04 93 38 92 92	MONTPELLIER	04 67 22 41 34	RENNES	02 99 78 39 78
DIJON	03 80 30 84 85	NANCY	03 83 32 26 82	ROUEN	02 35 71 21 88
LILLE	03 20 53 31 25	NANTES	02 40 69 60 60	STRASBOURG	03 88 22 24 02
LYON	04 78 37 87 64	PAU	05 59 92 86 69	TOULOUSE	05 61 23 40 66

18 RUE DU CHERCHE-MIDI 75006 PARIS Tél 01 49 54 75 75 Fax 01 49 54 75 76

www.andriveau.fr

Fiscalité successorale p. **14**

Successions internationales p. **44**

Solidarité familiale p. **48**

Investir dans un Ehpad p. **52**

SOMMAIRE

N° 418
Septembre 2012

ÉDITORIAL 5

EN BREF

Le nouvel encadrement des loyers 6

Combien ça coûte ?
Le testament authentique 8

Fausse bonne idée
Recourir au bail dérogatoire pour éviter le bail commercial 10

FISCALITÉ

Donations et successions : un retour en arrière 14

Droits de mutation à titre gratuit 16

Une contribution exceptionnelle sur la fortune 18

Épargne salariale, le coup de froid 19

Les grandes entreprises mises à contribution 21

DOSSIER

Transmettre autrement

« La volonté se conjugue avec la liberté », entretien avec Philippe Potentier 26

Toutes les donations sont-elles bonnes à prendre ? 28

Quand les enfants donnent à leurs parents 30

Les cinq étapes d'une succession 33

Successions bloquées : comment sortir des impasses ? 39

Préparer une transmission d'entreprise 41

Successions internationales : les règles changent 44

FAMILLE

Solidarité familiale, entre obligation et générosité 48

Aidants familiaux : une ébauche de statut 51

IMMOBILIER

Détenir un bien dans un Ehpad 52

ENTREPRISE

Une cession optimisée 54

TRAVAIL

La période d'essai 55

ARCHIVES

Inventaire à la Flaubert 56

DES LIVRES ET DES MOTS

Notre sélection de septembre 58

OFFRE D'ABONNEMENT p. 47

Transmettre, pour l'avenir de la recherche sur le cancer.

Legs, donation, assurance-vie.

Transmettre tout ou partie de ses biens à l'Institut Curie est avant tout un formidable message d'espoir pour tous ceux qui luttent contre le cancer. En soutenant les efforts de l'Institut Curie, Centre de recherche et de soins de référence pour de nombreuses pathologies cancéreuses, vous permettrez aux patients de bénéficier plus rapidement des progrès de la recherche.

Dr Anne V.-S.
médecin-chercheur à l'Institut Curie

Optimus - Crédit photo : A. Lescure/Institut Curie

Information et contact :
M. Alexandre Andres 01 56 24 55 90

Institut Curie - www.curie.fr

institutCurie
Ensemble, prenons le cancer de vitesse.

conseils des notaires

N° 418 -Septembre 2012
Fondateur et conseiller : Jacques Bernard
Directeur de la publication :
Jean-Pierre Adéjès
Rédacteur en chef : Olivier Goussard
Conseiller de la rédaction :
Jean-François Pillebout
Rédactrice en chef adjointe :
Barbara Bénichou
Secrétaire de rédaction,
responsable d'édition : Marie de Badereau
Journaliste : Florence Ganivet
Comité éditorial : Bertrand Basseville, Éric Chaton, Ghislain Declercq, Michel Giray, Jean-Pierre Kaplan, Sylviane Plantelin, Thierry Thomas.
Avec la participation des Cridon (Centres de recherche, d'information et de documentation notariales)
Manager publicité :
Marie-Laure Clavel - 06 33 75 47 06
marie-laure.clavel@notaires.fr
Rédaction, administration :
44 rue du Général-Foy 75008 Paris
Tél. : 01 40 82 00 36
conseils@notaires.fr
Abonnement :
voir bulletin page 47 ou www.notaires.fr.
Service abonnements :
Conseils des notaires, BP 90006,
59718 Lille cedex 9
Tél. : 03 20 12 86 07
conseilsdesnotaires.abo@cba.fr
Prix unitaire : 3,90 €
Réalisation : A Conseil
Couverture : GraphicObsession
Imprimeries SIEP, rue des Peupliers,
ZA les Marchais, 77590 Bois-le-Roi
Mensuel édité par Publi.not, SASU
au capital de 837 000 €
Siège social : Les Logissons 13770 Venelles
Commission paritaire : 0210T86077
ISSN : 0296-8835
Dépôt légal : 10 juin 2010

Reproduction interdite.

PEFC
10-31-2351
Certifié PEFC
Ce produit est issu de forêts gérées durablement et de sources contrôlées.
pefc-france.org

ÉDITORIAL

Olivier Goussard
Notaire, rédacteur en chef

J-M Gourdon

Illusions fiscales, certitudes civiles

La loi de finances rectificative pour 2012 en date du 16 août 2012 est maintenant applicable et nous allons découvrir dans les prochaines semaines le projet de loi de finances pour 2013, avec son lot de modifications des dispositions actuellement en vigueur.

D'un point de vue strictement technique, on ne peut que constater que les dispositions qui concernent la transmission du patrimoine peuvent mettre à mal des projets familiaux légitimement préparés. Le coût fiscal complémentaire lié par exemple au rappel des donations de moins de quinze ans ou à la baisse de l'abattement à la somme de 100 000 € aura pour conséquence inéluctable un report dans le temps des transmissions familiales au profit des jeunes générations.

Une donation est tout d'abord un contrat civil de transmission entre générations ; utiliser la donation avec un objectif uniquement fiscal constitue la plupart du temps une erreur, tout particulièrement en raison de l'instabilité grandissante de la fiscalité applicable.

Le congrès des notaires en est la parfaite illustration. *« La transmission est le fruit d'une volonté »*, nous explique son président Philippe Potentier. Au-delà des réformes législatives qui seront proposées, les travaux du congrès nous rappellent que la transmission successorale se conçoit, se prépare et se réalise en fonction d'objectifs qui ne sont pas essentiellement fiscaux.

L'actu du mois

Le nouvel encadrement des loyers

Les loyers des logements privés sont désormais encadrés en cas de relocation ou de renouvellement du bail.

Depuis le 1er août dernier, les loyers de 38 agglomérations (27 en métropole, 11 en outre-mer) sont encadrés. Ne sont concernées que les zones où les loyers ont connu des évolutions supérieures à 3,2 % par an entre 2002 et 2010 et où ils excèdent 11 € le mètre carré en moyenne.

En cas de renouvellement du bail ou de relocation, la hausse de loyer ne pourra excéder celle de l'indice de référence des loyers adossé à l'inflation, soit 2,2 % au deuxième trimestre 2012.

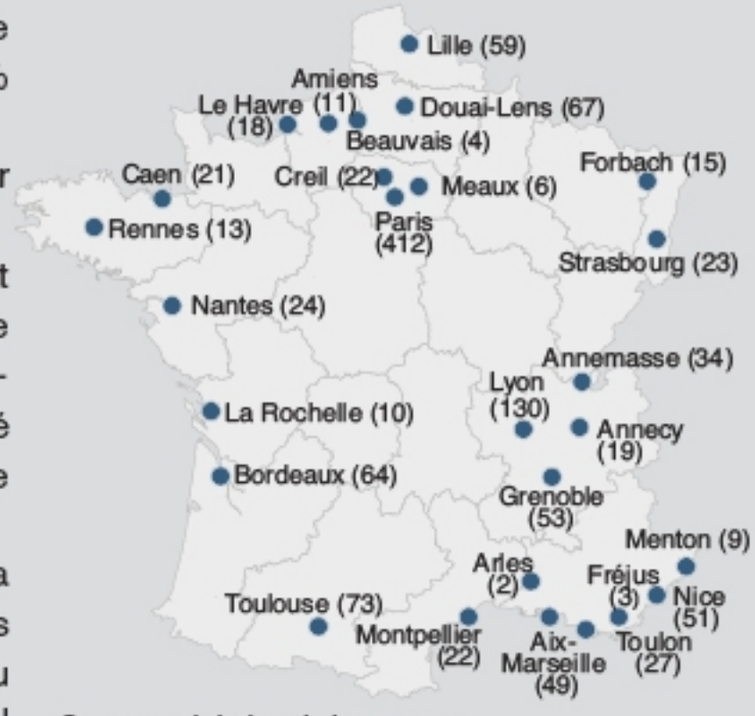
Le propriétaire pourra toutefois déroger à ce dispositif :

- s'il applique un loyer « manifestement sous-évalué ». Dans ce cas, la hausse pourra être égale à la moitié de la différence entre le loyer de référence constaté dans le voisinage et le loyer payé par le précédent locataire.
- ou si des travaux ont été réalisés ; la hausse pourra alors atteindre 15 % des coûts TTC de travaux d'amélioration du logement pour un montant au moins égal à six mois de loyers, en cas de relocation d'un logement vacant. Le montant des travaux doit atteindre un an de loyers en cas de renouvellement du bail.

Les locations meublées sont exclues du dispositif.

Décret n° 2012-894 du 20 juillet 2012 ■

Les agglomérations visées en métropole (entre parenthèses, nombre de communes concernées dans l'agglomération)



Source : ministère du Logement

BAUX COMMERCIAUX

La taxe des ordures ménagères, une charge récupérable ?

S'agissant d'un bail commercial, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères ne peut être mise à la charge du locataire qu'en vertu d'une stipulation contractuelle expresse. À défaut, le bailleur ne peut obtenir son remboursement.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 13 juin 2012

→ Le preneur n'est donc redevable de cette taxe que si le bail contient une clause allant dans ce sens.

La négligence du bailleur profite au locataire

Phovoir Images

En l'absence de congé notifié, le locataire titulaire d'un bail commercial de deux ans qui se maintient dans les lieux au-delà du terme convenu, sans opposition du propriétaire, bénéficie automatiquement du renouvellement de son bail pour une durée de neuf ans.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 13 juin 2012

→ Le locataire qui le souhaite peut toutefois, après l'expiration du bail de deux ans, renoncer à son droit acquis à un bail de neuf ans et conclure valablement un nouveau bail de courte durée.

FAMILLE

Congés paternité : le salarié peut imposer ses dates d'absence

Un employeur ne peut s'opposer au congé de paternité d'un salarié s'il est informé au moins un mois avant la date du départ. Dans ce contexte, le jeune père peut donc se passer de l'accord de son entreprise pour s'absenter. Aucun licenciement pour abandon de poste n'est alors possible.

Cour de cassation, chambre sociale, 31 mai 2012

→ La durée du congé paternité est de onze jours pour la naissance d'un enfant, et de dix-huit jours en cas de naissances multiples.

GettyImages

Indemnités de licenciement des assistantes maternelles

Les parents employeurs qui licencient leur assistante maternelle après plus d'un an de service chez eux doivent lui verser une indemnité égale à 1/120e des salaires nets perçus pendant la période d'emploi, sauf clause contractuelle plus favorable à l'employée. La Cour de cassation vient en effet de trancher un long conflit : désormais, le montant de ces indemnités doit être calculé selon les dispositions de la convention collective nationale des assistants maternels du particulier employeur et non selon les dispositions du Code du travail.

Cour de cassation, Chambre sociale, 31 mai 2012, pourvoi n° 10-24 497

→ Le Code du travail prévoit lui une indemnité de licenciement égale à 1/5e de mois de salaire par année d'ancienneté pour les dix premières années.

Agenda

Foire du Mans

Parc des expositions
(620 exposants)
Du 13 au 17 septembre

Salon de l'immobilier Toulon Var Provence à Toulon

Palais des Congrès Neptune
(100 exposants)
Du 14 au 16 septembre

Salon de l'immobilier & de l'habitat du Jura à Lons-le-Saunier

Juraparc
(110 exposants)
Du 14 au 17 septembre

Salon de l'habitat à Chartres

Chartres Expo
(110 exposants)
Du 15 au 17 septembre

Salon de l'habitat à Tours

Parc des expositions
(240 exposants)
Du 21 au 23 septembre

Salon de l'habitat et de l'immobilier à Angers

Parc des expositions
(350 exposants)
Du 21 au 24 septembre

Salon du mariage à Montpellier

Parc des expositions
(80 exposants)
Du 21 au 23 septembre

Salon immobilier de Paris

Espace Champerret
Du 28 au 30 septembre

Forum national de généalogie Géné@2012 à Paris

Archives nationales
Du 29 au 30 septembre

IMMOBILIER

Sans vente, l'agent immobilier n'a droit à rien

Aucune commission, ni somme d'argent quelconque ne peuvent être exigées par un agent immobilier si l'opération à laquelle il concourt ne se réalise pas. Il n'est donc pas fondé à solliciter des dommages et intérêts lorsque son mandant (en l'occurrence le vendeur du bien immobilier) refuse au final de signer le compromis de vente, alors même qu'il lui avait présenté des acquéreurs ayant accepté d'acheter au prix convenu.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 28 juin 2012

➜ Seule une clause pénale insérée dans son mandat lui ouvrirait des droits dans ce cas.

Les emprunteurs mieux protégés

Le Parlement européen a adopté de nouvelles règles pour protéger les particuliers qui achètent un bien immobilier au moyen d'un prêt. Les emprunteurs devront notamment recevoir des informations comparatives sur les solutions disponibles et être prévenus des conséquences financières du prêt qu'ils souscrivent (défaut de paiement, garantie, remboursement anticipé, etc.).

Communiqué de presse du Parlement européen du 7 juin 2012

➜ Ces nouvelles mesures devraient entrer en vigueur après négociations avec les différents États membres de l'Union européenne.

DIVORCE

Sort des fruits et revenus des biens indivis

Une fois divorcés, les époux disposent d'un délai de cinq ans pour réclamer les fruits et revenus perçus par leur ex-conjoint au cours de l'indivision post-communautaire (par exemple des loyers). Ce délai court à compter du jour où le jugement de divorce est passé en force de chose jugée.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 23 mai 2012

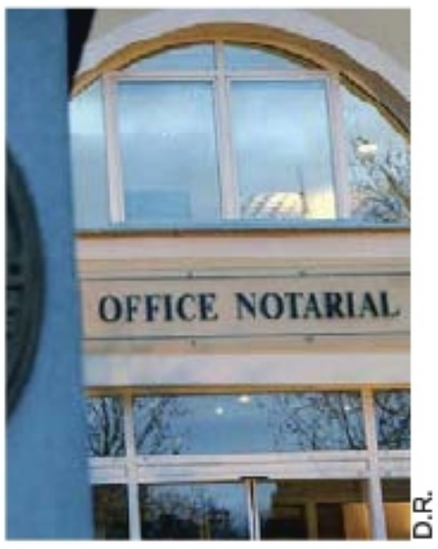
➜ Une décision de justice a force de chose jugée lorsque les délais de recours qui suspendent son exécution (exemple : l'appel) sont expirés ou épuisés.

Vers la désignation du notaire par le juge

La Cour de cassation vient de l'affirmer : le juge du divorce (le juge aux affaires familiales) peut désigner un notaire pour procéder à la liquidation du régime matrimonial des époux. Méconnaît donc l'étendue de ses pouvoirs le juge qui prononce un divorce mais refuse de désigner un notaire au motif qu'il ne lui appartient pas de procéder à une telle désignation.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 12 avril 2012

➜ Par cette décision, la Cour de cassation prend le contre-pied d'une circulaire du 16 juin 2010 qui penchait pour la solution des juges du fond.



D.R.

CONSOMMATION

Les conditions du démarchage à domicile

Il y a « démarchage à domicile » dès lors que le vendeur se déplace, même si c'est à la demande expresse du client. A ainsi été jugé que le mandat d'un agent immobilier signé au domicile du vendeur, conformément à la demande de ce dernier, bénéficiait bien de la protection du Code de la consommation relative au démarchage.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 30 mai 2012

➜ Le consommateur démarché à domicile bénéficie notamment d'un délai de rétractation de sept jours à compter de la date de la signature du contrat.

Combien ça coûte ?
Les actes de la famille

Le testament authentique

Le meilleur outil pour transmettre à ses héritiers de manière absolument certaine et incontestable.

Pourquoi faire un testament authentique ?

La plupart des testaments sont olographes, c'est-à-dire « écrits en entier, datés et signés de la main du testateur ». Le testament authentique est dicté soit à un notaire en présence de deux témoins, soit à deux notaires qui en dressent l'acte. Bien entendu, les témoins sont soumis au secret le plus absolu.

Cette forme est souvent utilisée lorsque le testateur ne peut écrire ou signer, par exemple en raison d'une maladie ou d'une infirmité. Toutefois, elle peut être choisie par toute personne saine d'esprit. Beaucoup y recourent pour éviter toute contestation après leur décès.

Quel est le rôle du notaire ?

Le notaire veillera tout particulièrement au formalisme de ce mode de testament qui doit répondre à des règles très strictes fixées par le Code civil. Il s'assurera de ce que les intentions du testateur sont rédigées en des termes qui ne laissent aucune place à l'interprétation, tout particulièrement sur le plan juridique. L'inscription au fichier des testaments constitue également une formalité indispensable.

Cas pratique

À la suite d'un accident de voiture, une personne a perdu l'usage de ses mains et ne peut donc écrire elle-même son testament. La forme électronique ou la rédaction par un tiers ne peuvent être utilisées. Son notaire va donc lui proposer, en présence de deux témoins choisis par le testateur, de rédiger le testament authentique correspondant à ses volontés. Le montant total des frais sera de 180 €, dont 138 € hors taxes de rémunération pour l'office notarial. ■

Olivier Goussard

Dans le prochain numéro : le prêt familial

VOISINAGE

L'obligation d'élagage n'est pas absolue

Tout propriétaire peut, en principe, exiger de son voisin qu'il coupe les branches des arbres qui dépassent sur son terrain *(Code civil, article 673)*. Or, selon la Cour de cassation, cette règle n'est pas une règle d'ordre public. On peut donc y déroger, par contrat notamment. Le propriétaire d'une maison dans un lotissement s'est ainsi vu refuser l'élagage du pin qui empiétait sur son terrain au motif que les dispositions du cahier des charges imposaient le maintien des végétaux en place.

Cour de cassation, 3e chambre civile, 13 juin 2012

→ Dès lors qu'il existe, le cahier des charges est remis à tous les propriétaires et s'impose à tous les habitants du lotissement, son but étant d'organiser les règles de vie collectives.

Fotolia

RETRAITE

Carrière longue : retour partiel à la retraite à 60 ans

Les personnes ayant commencé à travailler avant 20 ans et ayant cotisé la durée d'assurance requise pour partir à la retraite à taux plein (165 trimestres pour les personnes nées en 1953 par exemple) ont droit à une retraite anticipée à 60 ans. Elles doivent avoir cotisé cinq trimestres à la fin de l'année civile de leurs 20 ans (quatre trimestres pour une naissance au cours du 4e trimestre). Tous les trimestres cotisés durant la carrière professionnelle sont pris en compte, ainsi que les périodes de service national dans la limite de quatre trimestres et les arrêts de travail pour maladie, accident, maternité dans la limite de quatre trimestres. Le nouveau dispositif ajoute deux trimestres de périodes de chômage indemnisé et deux trimestres supplémentaires liés à la maternité.

Décret n° 2012-847 du 2 juillet 2012

→ La réforme des retraites issue de la loi du 9 novembre 2010 (ainsi que la loi du 21 décembre 2011) a reculé progressivement l'âge légal de départ en retraite de 60 ans (pour les personnes nées avant le 1er juillet 1951) à 62 ans (à partir de la génération née en 1955).

SÉCURITÉ ROUTIÈRE

L'éthylotest incontournable

Fotolia

Depuis le 1er juillet 2012, les automobilistes doivent obligatoirement détenir un éthylotest non usagé dans leur véhicule. Le défaut de possession d'un tel équipement sera sanctionné par une amende de 11 € à partir du 1er novembre 2012.

Décret 2012-284 du 28 février 2012

→ Les conducteurs de cyclomoteurs ne sont pas concernés par cette obligation.

Recel : même peine pour le « complice »

Un héritier qui, de manière intentionnelle, détourne à son profit une partie des biens de la succession se rend coupable de recel successoral. Il encourt de nombreuses sanctions, et notamment d'être privé des biens qu'il a détournés. Ces biens reviennent alors intégralement aux autres héritiers, à moins que ces derniers aient eu connaissance du recel. Dans ce cas, ces héritiers « complices » écopent de la même sanction.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 20 juin 2012

➔ Dans cette affaire, deux sœurs avaient chacune soustrait frauduleusement 50 000 € du patrimoine successoral de leur père. La troisième a alors perçu en plus de sa part la totalité des sommes recelées, soit 100 000 €.

Tirage au sort pour les partages conflictuels

À défaut d'accord entre les héritiers, le partage d'une succession ne peut se faire que devant le juge, par tirage au sort de lots d'égales valeurs. Viole donc la loi le juge qui décide de procéder lui-même à la répartition des lots, quand bien même il serait guidé par des motifs d'équité ou d'opportunité.

Fotolia

Cour de cassation, 1re chambre civile, 20 juin 2012

➔ L'attribution préférentielle d'un lot ne peut résulter que des cas limitativement prévus par la loi. Elle peut notamment être sollicitée par le conjoint survivant pour conserver le logement familial.

Honoraires du généalogiste

Suite à un décès, un généalogiste est chargé par un notaire de procéder à des recherches en vue d'identifier les héritiers. Il parvient à retrouver un parent éloigné et lui propose de lui révéler sa qualité d'héritier contre un pourcentage de la succession. L'héritier accepte puis assigne le généalogiste en justice pour demander la réduction de ses honoraires. Les juges du fond rejettent sa demande mais se font censurer par la Cour de cassation. Selon elle, les honoraires réclamés ne doivent pas être excessifs au regard du service rendu. Il appartient donc aux juges d'en vérifier la hauteur.

Cour de cassation, 1re chambre civile, 6 juin 2012

➔ En l'espèce, les juges du fond s'étaient limités à contrôler que l'intervention du généalogiste avait été utile et ses démarches réelles.

Baromètre

Prix à la consommation - Insee

Ensemble des ménages
Juillet 2012 124,22
Juin 2012 124,78
juillet 2011 : 121,94
Hors tabac, base 100 en 1998

Ménages urbains
Juillet 2012 124,07
Juin 2012 124,64
juillet 2011 : 121,80
Hors tabac, base 100 en 1998

Indice de référence des loyers (variation annuelle)

2e trim. 2012 ..... 122,96 (+2,20 %)
1er trim. 2012 .... 122,37 (+2,24 %)
4e trim. 2011 ..... 121,68 (+2,11 %)
3e trim. 2011 ..... 120,95 (+1,90 %)
2e trim. 2011 ..... 120,31 (+1,73 %)

Coût de la construction - Insee (variation annuelle)

1er trim. 2012 ..... 1617 (+4,05 %)
4e trim. 2011 ..... 1638 (+6,85 %)
3e trim. 2011 ..... 1624 (+6,84 %)
2e trim. 2011 ..... 1593 (+5,01 %)
1er trim. 2011 ..... 1554 (+3,05 %)

Indice des loyers commerciaux (variation annuelle)

1er trim. 2012..... 107,1 (+3,25 %)
4e trim. 2011 ..... 106,28 (+3,26 %)
Base 100 au 1er trim. 2008

BT 01

avril 2012 877,2
mars 2012 875,3
février 2012 873,9

> Taux d'intérêt légal 2012 : 0,71%

> Taux d'intérêt 2012 pour paiement fractionné ou différé des droits d'enregistrement: 0,70 %

> Smic horaire brut au 1er juillet 2012 : 9,40 €

Fausse bonne idée !

Recourir au bail dérogatoire pour éviter le bail commercial

Louer des locaux à un commerçant en tentant d'éviter, par tous les moyens, la signature d'un bail commercial, plus protecteur pour le locataire, peut s'avérer dangereux. Explications.

Bail commercial ou bail dérogatoire ?

Le bail commercial se conclut pour une durée de neuf ans avec une possibilité de résiliation par le locataire au bout de trois ou six ans. Il permet à ce dernier de vendre son fonds de commerce et lui ouvre un droit au renouvellement du bail. En bref, un statut véritablement très protecteur pour le locataire. D'où la tentation du propriétaire de conclure un bail dit « dérogatoire » d'une durée de moins de 24 mois qui ne permet ni de vendre son fonds de commerce, ni de renouveler le bail. Ce type de bail est généralement adapté à de petites activités, pour lesquelles le commerçant souhaite tenter sa chance pour une première période courte.

Faire le bon choix lors du renouvellement

À l'issue de la période de deux ans, le commerçant, satisfait de ses résultats, souhaite rester dans les lieux et y poursuivre son activité. De son côté, le propriétaire n'a eu aucun souci avec ce locataire. Poursuivre serait donc une bonne chose. Pensant trouver l'astuce parfaite, le propriétaire propose au locataire de faire une pause de quinze jours à l'issue du bail, et de contracter ensuite un nouveau bail de 24 mois.

Fotolia

Mieux encore, le locataire reste dans les lieux, continue à payer son loyer, mais le propriétaire opte pour le bail verbal.

Le bail dérogatoire devient commercial

Résultat : que le bail soit non écrit ou renouvelé de 24 mois, la sanction est identique ; le bail dérogatoire ou verbal se transforme automatiquement en bail commercial d'une durée de neuf ans. En outre, le locataire peut vendre son activité, dispose d'un droit au renouvellement et, cerise sur le gâteau, si le propriétaire souhaite récupérer ses locaux avant la fin du bail, il devra tout simplement rembourser au locataire la valeur de son fonds de commerce.■

Barbara Bénichou

UNION

Conclure un pacs chez le notaire

Les notaires peuvent désormais enregistrer les pactes civils de solidarité (pacs), une procédure dont les greffiers des tribunaux d'instance avaient l'exclusivité. Jusqu'à présent, les notaires pouvaient rédiger la convention sous la forme d'un acte authentique, mais les partenaires devaient la faire enregistrer auprès du tribunal d'instance de leur lieu de résidence.

Décret du ministère de la Justice, 20 août 2012

➔ Chaque étude notariale devra tenir un registre des conventions notariées de pacs, le cas échéant sous forme électronique.

ANIMAUX

Achat d'animaux : le consommateur protégé

Fotolia

Plusieurs mois après l'achat d'un chiot qui s'est révélé être en mauvaise santé, son maître veut obtenir une diminution du prix d'achat de son animal et le remboursement des frais de maladie. Le vendeur, un éleveur professionnel, s'y oppose. Il s'appuie sur une clause du contrat de vente qui, conformément aux dispositions du Code rural, ne laisse que 30 jours à l'acheteur pour faire jouer la garantie légale de conformité. La Cour de cassation lui donne tort. Pour elle, le litige relève des dispositions du Code de la consommation.

Cour de cassation, 1re Chambre civile, 12 juin 2012

➔ Rappelons que le Code de la consommation est bien plus protecteur pour l'acheteur. Si l'objet de la vente n'est pas conforme à ce qui est attendu, il dispose de deux ans pour agir.

ENTREPRISE

Fotolia

Formalités pour les loueurs de chambres d'hôtes

Les loueurs de chambres d'hôtes qui exercent cette activité de manière habituelle et qui, en plus de la chambre meublée, proposent des prestations de service (ce qui est systématique) doivent se déclarer auprès du Centre de formalités des entreprises (CFE) de la chambre de commerce et d'industrie.

Avis 2012-01 de la Commission de coordination des CFE du 12 juin 2012

➔ Lorsque l'activité est exercée par un agriculteur sur son exploitation, le CFE compétent est celui de la chambre d'agriculture.

MALADIE D'ALZHEIMER

AIDEZ-NOUS À NE PAS OUBLIER...

UN MILLION DE PERSONNES MALADES ET AUTANT DE FAMILLES QUI SOUFFRENT.

Service communication France Alzheimer, 2012. Crédit photos : ©Jakob Helbig - GettyImages.

France Alzheimer est la seule association nationale de familles reconnue d'utilité publique dans le domaine de la maladie d'Alzheimer. Elle regroupe **plus de 100 associations présentes dans toute la France auprès des familles et des personnes malades.**

Nos missions

- **Accompagner** les personnes malades et leur famille
- **Aider la recherche**
- **Informer** l'opinion publique et **interpeller** les pouvoirs publics
- **Former** les aidants familiaux, et les professionnels

Consentir un legs, une donation ou une assurance-vie à France Alzheimer, c'est lui permettre de financer toutes ces actions.

AGRÉÉE PAR COMITÉ DE LA CHARTE don en confiance

ASSOCIATION FRANCE ALZHEIMER®
www.francealzheimer.org
Un malade, c'est toute une famille qui a besoin d'aide

ASSOCIATION FRANCE ALZHEIMER - 21, BD MONTMARTRE - 75002 PARIS - Contact : Nadia ALIX 01 42 97 48 92

Au nom de Sylvie, ma fille, ma chérie. Tu es décédée d'un cancer qui ne t'a laissé aucune chance. Je ne veux pas oublier ta joie de vivre, ta volonté, ta hargne à lutter contre la maladie. Pour toi et tous ceux qui se battent contre cette maladie injuste, **je lègue à la Fondation ARC** car les chercheurs ont besoin de notre aide pour trouver comment guérir du cancer dans les prochaines années. Je veux que mon héritage permette un jour de vaincre cette maladie qui t'a emportée, ma fille ! Plus nous serons nombreux, moins le cancer tuera. C'est pourquoi, je lègue à la Fondation ARC **pour un monde sans cancer.**

Optimus - Fotolia.

Votre interlocutrice - Mme den Hartog : 01 45 59 59 62

www.arc-cancer.net

FONDATION ARC POUR LA RECHERCHE SUR LE CANCER
Reconnue d'utilité publique

Fotolia

Loi de finances rectificative

Ce qui change pour vous

Une loi de finances chasse l'autre... La loi de finances rectificative votée au cœur de l'été a modifié les règles du jeu en ce qui concerne les droits de succession, l'épargne salariale, les entreprises ou encore l'ISF, effaçant en partie les réformes des années précédentes.

Donations, successions : un retour en arrière

Que reste-t-il de la loi Tepa ?

Même si la situation économique actuelle nécessite des adaptations, les rapides et multiples changements en matière de droits de succession et de donation créent une insécurité fiscale permanente. Le point sur les derniers changements en date.

La loi du 21 août 2007, dite loi Tepa, avait instauré des mesures fiscales en matière de donation et de succession. Ces mesures qui avaient comme objectif d'encourager le travail et la transmission des fruits du travail ont été modifiées par la deuxième loi de finances rectificative pour 2012. Adoptée dans un contexte de crise économique européenne, celle-ci a pour but de limiter les dépenses de l'État et d'augmenter les recettes afin de redresser les finances publiques.

Fotolia - A Conseil

Les principes en vigueur avant la loi de finances rectificative

Afin de faciliter les transmissions entre vifs (donations) et permettre ainsi aux nouvelles générations de bénéficier de ressources supplémentaires destinées à une consommation accrue ou à l'accession à la propriété, la loi Tepa de 2007 avait institué de nombreux allégements.

Les abattements instaurés en 2007

Ainsi, les ascendants, les enfants ou les personnes handicapées bénéficiaient d'un abattement de 150 000 € au lieu de 50 000 €. Les neveux et nièces voyaient leurs abattements portés à 7 500 € au lieu de 5 000 € et les frères et sœurs ne remplissant pas les conditions pour être exonérés de droits voyaient leurs abattements passer de 5 000 € à 15 000 €. De même, les dons de somme d'argent au profit d'un enfant, d'un petit-enfant, d'un arrière-petit-enfant ou, à défaut d'une telle descendance, au profit d'un neveu ou d'une nièce étaient exonérés de droits à hauteur de 30 000 €.

En outre, pour tenir compte de l'inflation, les tarifs et abattements applicables aux droits de mutation à titre gratuit faisaient l'objet d'une actualisation annuelle, suivant les mêmes modalités que l'impôt sur le revenu.

Enfin, afin de rétablir une certaine égalité, les partenaires liés par un pacte civil de solidarité bénéficiaient des mêmes tarifs, droits et abattements que ceux applicables pour les donations effectuées entre personnes mariées (76 000 € en 2007).

La fiscalité des successions

L'un des thèmes de cette réforme fiscale était de permettre la transmission en franchise de droits de toute une vie de travail. Ainsi, 95 % des successions devenaient non taxables. Les droits de succession avaient été supprimés pour le conjoint survivant, les partenaires liés par un pacs et pour les frères et sœurs résidant sous le même

toit et qui remplissaient certaines conditions. Par ailleurs, en matière d'assurance-vie, le conjoint survivant, le partenaire lié au défunt par un pacs et les frères et sœurs sous certaines conditions étaient exonérés du prélèvement de 20 % *(prévu à l'article 990 I du CGI)*.

Les premières atténuations

Depuis 2007, les difficultés financières en Europe, notamment, ont été décuplées : crise bancaire, crise de la dette dans certains pays européens, attaque sur l'euro… Pour redonner confiance aux investisseurs et alléger le poids de la dette, la France a dû prendre des mesures d'urgence. C'est pourquoi la première loi de finances rectificative pour 2011 a modifié un certain nombre de textes. Ainsi, à compter du 31 juillet 2011, la dernière tranche du barème d'imposition applicable aux mutations à titre gratuit en ligne directe et entre époux ou entre partenaires d'un pacs a été majorée de cinq points, portant ainsi le taux maximal d'imposition à 45 %.

Le rappel fiscal

Le délai de rappel fiscal des donations a été porté de six à dix ans. Rappelons que ce délai est pris en compte pour déterminer l'abattement et le tarif applicable. Le fait d'allonger le délai du rappel rend les transmissions plus coûteuses.
Afin d'atténuer la portée de cet allongement, une mesure de tempérament avait toutefois été prise. Cette mesure permettait d'appliquer une décote sur la valeur des biens donnés avant le 31 juillet 2005.

Les réductions liées à l'âge

Enfin, les réductions de droits de donation liées à l'âge du donateur ont été supprimées, à l'exception de celles applicables pour les donations d'entreprises sous certaines conditions.

Les nouvelles mesures

Suite aux engagements pris durant la campagne présidentielle en matière de réduction des déficits, la loi de finances rectificative pour 2012 modifie certaines mesures issues de la loi Tepa.

Baisse du montant des abattements

Ainsi, l'abattement en ligne directe applicable en matière de donation et de succession, fixé à 150 000 € à l'origine en 2007, d'un montant de 159 325 € avant réforme, compte tenu des règles d'actualisation, est ramené à 100 000 €.

Modification de la période de rappel

Par ailleurs, la période de rappel fiscal qui oblige à tenir compte des donations réalisées antérieurement entre les mêmes personnes afin de déterminer les abattements et le tarif applicable passe de dix à quinze ans. Cette modification vise les donations, donations-partages transgénérationnelles, la transmission de parts de groupements fonciers agricoles, de groupements agricoles fonciers et de biens ruraux donnés à bail à long terme ou à bail cessible. Elle vise également le délai qui s'applique en cas de renouvellement de la limite d'exonération des dons familiaux de sommes d'argent. Ces mesures sont applicables à compter du 17 août 2012.

Exemple

Avant la réforme, un donateur pouvait transmettre 159 325 € par enfant tous les dix ans. Désormais, il ne pourra transmettre que 100 000 € tous les quinze ans.
Selon le gouvernement, ce délai de dix ans ne profitait qu'aux ménages disposant d'un patrimoine important à transmettre. En effet, seule la moitié des ménages disposent d'un patrimoine supérieur à 113 000 €.
L'exonération des transmissions en faveur des conjoints survivants et des partenaires de pacs est maintenue. Il en va de même de l'abattement spécifique aux personnes handicapées qui est maintenu à 159 325 €.

Deux mesures supprimées

Deux mesures favorables aux contribuables sont supprimées :
- le mécanisme du « lissage », adopté lors du passage du délai de rappel de six à dix ans avec la première loi de finances rectificative pour 2011 visant à atténuer les effets du changement de délai.
- l'actualisation annuelle, identique à celle du barème de l'impôt sur le revenu, du tarif et de l'ensemble des abattements et limites applicables en matière de droits de mutation à titre gratuit. Cette mesure est applicable à compter du 1er janvier 2013. Pour rappel, cette actualisation n'avait pas été appliquée en 2012 en raison du niveau de la dette. ■

Pascal Bardoux
Cridon* de Lyon
*Centre de recherche, d'Information et de documentation notariales

Droits de succession et de donation en ligne directe

Fraction de part nette	Taux
N'excédant pas 8 241 €	5 %
Comprise entre 8 241 et 12 363 €	10 %
Comprise entre 12 363 et 16 266 €	15 %
Comprise entre 16 266 et 563 902 €	20 %
Comprise entre 563 902 et 921 764 €	30 %
Comprise entre 921 764 et 1 843 529 €	40 %
Au-delà de 1 843 529 €	45 %

Les principaux changements

	AVANT	APRÈS
Abattement en ligne directe	159 325 €	100 000 €
Délai de rappel fiscal	10 ans	15 ans
indexation du barème sur l'inflation	OUI	Supprimée
« Lissage » des donations	OUI	Supprimée

Le gouvernement attend des recettes supplémentaires estimées à 1 220 millions d'euros en 2013, selon le rapport préalable du débat d'orientation des finances publiques (DOFP). Malgré ces réformes, 88 % des héritiers demeureraient exonérés.

Droits de mutation à titre gratuit

Le nouveau calcul

L'article 5 de la deuxième loi de finances rectificative du 16 août 2012 comporte de nombreuses mesures touchant à la fiscalité des successions et donations. Les droits de mutation à titre gratuit (DMTG) sont nettement alourdis.

Ces dispositions sont entrées en vigueur le jour de la parution de la loi au journal officiel, le 17 août.

La diminution de l'abattement en ligne directe

Pour la perception des DMTG, donations et successions, il est effectué un abattement sur la part de chacun des ascendants et sur la part de chacun des enfants vivants ou représentés par suite de prédécès ou de renonciation *(CGI, art 779 I)*.
Cet abattement est abaissé de 159 325 € à 100 000 € pour les successions ouvertes ou les donations consenties à compter du 17 août 2012.

Un abattement personnel

Cet abattement est personnel dans la mesure où la part non utilisée par un héritier ne peut pas profiter aux autres héritiers.
L'administration fiscale admet que l'abattement en ligne directe s'applique au petit-enfant qui succède à son aïeul en raison du prédécès de son auteur, enfant unique du défunt. Dans cette situation, le petit-enfant vient pourtant à la succession du défunt de son propre chef et non par représentation.

Exemple

M. Dupont, veuf, décède en septembre 2012 en laissant son fils Pierre et ses deux petits-enfants Agathe et Théo qui viennent à la succession de leur grand-père en représentation de leur mère Bénédicte prédécédée (sœur de Pierre). Aucune donation n'a été effectuée.
Pierre bénéficie d'un abattement de 100 000 €. Agathe et Théo se partagent par moitié l'abattement de 100 000 € dont aurait bénéficié leur mère, soit 50 000 € chacun.

Fotolia

Exemple

Mme Durand, veuve, décède en septembre 2012. Son petit-fils Hugo vient à la succession de sa grand-mère par suite du prédécès de son père Pierre, enfant unique de Mme Durand. Hugo bénéficie de l'abattement de 100 000 € bien qu'il vienne à la succession de son propre chef, et non par représentation de son père.

Rappel fiscal des donations antérieures

Initialement, le rappel fiscal avait pour objet de relier entre elles les donations consenties par une même personne et la transmission de ses biens au moment de son décès. Ainsi, l'ensemble des biens transmis entre les mêmes personnes forme, en principe, un seul bloc au regard des droits de mutation, tant au niveau du barème que des abattements et des réductions.
Chaque donation était en quelque sorte considérée comme une ouverture partielle et anticipée de la succession du donateur.
Ce principe a été profondément remanié en 1992 : seules les donations consenties depuis moins de dix ans par le donateur ou le défunt au même bénéficiaire (donataire, héritier ou légataire) furent soumises au mécanisme du rappel fiscal. Ce délai a été porté à six ans en 2006 puis ramené à dix ans en 2011 (sauf cas particuliers).

De dix à quinze ans

Le délai de rappel fiscal est fixé à quinze ans pour les donations consenties et les successions ouvertes à compter du 17 août 2012.

Fonctionnement

L'abattement applicable lors de la nouvelle donation (ou lors de la succession du donateur) doit être calculé déduction faite de l'abattement (ou de la fraction d'abattement) déjà utilisé sur les donations consenties par la même personne depuis moins de quinze ans.

Il est tenu compte de la même manière des réductions pour charges de famille *(CGI, art. 780)*.

Exemple

Le 1er janvier 2011, M. Olympe, divorcé, a donné à son fils 150 000 €. Aucun droit n'était dû car le montant de la libéralité était inférieur à l'abattement applicable à l'époque, soit 159 325 €.

Premier cas. Si M. Olympe donne à nouveau à son fils un bien en janvier 2015, celui-ci ne pourra pas bénéficier du nouvel abattement en ligne directe (100 000 €), totalement absorbée par celui dont il a bénéficié en 2011.

Deuxième cas. Si la donation a lieu après le 1er janvier 2026 (et si la loi n'a pas modifié le délai de rappel fiscal et le montant de l'abattement), le fils pourra bénéficier du nouvel abattement de 100 000 €.

Exemple

Le 1er janvier 2011, M. Olympe a donné 60 000 € à son fils. Aucun droit n'était dû à l'époque par suite de l'abattement de 159 325 €. M. Olympe peut, sans attendre l'expiration du délai de quinze ans, donner à son fils un bien d'une valeur de 40 000 €.

Le barème

En cas de nouvelle transmission donnant lieu à l'application du barème progressif, notamment en ligne directe, on repart des tranches supérieures si les donations antérieures (de moins de quinze ans) ont épuisé les tranches inférieures (sauf à prendre en compte, le cas échéant, l'actualisation du barème depuis la précédente mutation : voir *Conseils n°407*).

Exemple

M. Olympe donne à son fils en octobre 2012 la pleine propriété d'un appartement valant 400 000 €. Après application de l'abattement de 100 000 €, les droits sont dus au taux de 5 % à concurrence de 8 072 €, au taux de 10 % à concurrence de 4 037 €, au taux de 15 % à concurrence de 3 823 € et au taux de 20 % à concurrence du surplus.

À noter également

→ Le dispositif dit de « lissage » est supprimé. Il était censé permettre une entrée en vigueur progressive du passage de six à dix ans du délai de rappel fiscal *(voir Conseils n° 407)*.

→ Le délai de renouvellement de la limite d'exonération des dons familiaux de sommes d'argent (31 865 €) est porté de 10 à 15 ans *(CGI, art. 790 G)*.

→ L'actualisation annuelle du tarif, des abattements et limites applicables en matière de DMTG est supprimée à compter du 1er janvier 2013 (ces montants étaient toutefois inchangés depuis 2011 par suite du gel du barème de l'impôt sur le revenu).

Si M. Olympe donne à nouveau à son fils, dans les quinze ans qui suivent, ou décède pendant cette même période, les droits seront calculés en repartant de la tranche supérieure à 20 %, les tranches inférieures à 5 %, 10 % et 15 % ayant été épuisées par la précédente donation.■

Alain Delfosse
Notaire honoraire

FONDATION POUR LA RECHERCHE MEDICALE

LÉGUEZ LE PROGRÈS MÉDICAL

Depuis sa création par le Pr Jean Bernard en 1947, **la Fondation pour la Recherche Médicale finance la recherche médicale dans tous les domaines : cancers, maladies neurologiques, maladies cardiovasculaires, maladies infectieuses, des os, du sang...**
Elle soutient, en moyenne, chaque année plus de 750 recherches.
Elle ne bénéficie d'aucune subvention de l'Etat et mène à bien sa mission grâce aux dons, donations, donations temporaire d'usufruit, et legs... qui lui sont consentis.
Reconnue d'utilité publique, la Fondation pour la Recherche Médicale obéit à des procédures et des contrôles qui permettent à ses donateurs d'être parfaitement informés de l'utilisation de leurs dons.
Céline Ponchel - Pouvreau, responsable des libéralités peut vous informer et vous accompagner dans l'accomplissement des formalités propres au règlement d'une succession ou d'une donation échue à un organisme caritatif.
Grâce aux dons, legs, donations et assurances-vie, la Fondation peut poursuivre son action.

MERCI D'INFORMER VOS CLIENTS

S. Jayet

Céline Ponchel-Pouvreau
Téléphone : 01 44 39 75 67 • email : celine.ponchel@frm.org

AGRÉÉE PAR COMITÉ DE LA CHARTE don en confiance

FONDATION RECHERCHE MÉDICALE

Fondation pour la Recherche Médicale - 54 rue de Varenne - 75007 Paris - www.frm.org
Habilitée à recevoir des legs et donations totalement exonérés des droits de succession.

Redevables de l'ISF

Une contribution exceptionnelle en 2012

Les contribuables soumis à l'ISF, ceux dont le patrimoine est supérieur à 1,3 million d'euros, seront soumis cette année à une contribution exceptionnelle.

La première loi de finances rectificative pour 2011 *(29 juillet 2011)* avait réformé l'impôt de solidarité sur la fortune, notamment en rehaussant le seuil d'exonération de 800 000 € à 1 300 000 €, en révisant le barème (mise en place d'un barème à deux taux) ainsi qu'en aménageant les obligations déclaratives. Le bouclier fiscal et le plafonnement propre à l'ISF ont également été supprimés à cette occasion *(voir Conseils n° 407)*.

La deuxième loi de finances rectificative (16 août 2012 met en place une contribution exceptionnelle sur la fortune au titre de l'année 2012 *(art. 4)*.

Sont redevables de cette contribution les personnes physiques dont le patrimoine net imposable au 1er janvier 2012 est égal ou supérieur à 1 300 000 €.

Calcul

Le calcul de cette contribution s'effectue à partir d'un barème progressif à sept tranches qui est la reproduction à l'identique du barème qui figurait à l'article 885 U en 2011 (avant sa modification par la première loi de finances rectificative pour 2011).

Dès lors que le patrimoine net taxable du contribuable est au moins égal à 1 300 000 €, la contribution exceptionnelle est calculée à partir de 800 000 €.

Le barème de la contribution

L'ensemble des règles concernant les biens imposables, les exonérations, l'évaluation des biens et la déduction du passif sont identiques à celles applicables à l'ISF

Valeur nette imposable du patrimoine	Tarif applicable
N'excédant pas 800 000 €	0 %
> 800 000 et ≤ 1 310 000 €	0,55 %
> 1 310 000 € et ≤ 2 570 000 €	0,75 %
> 2 570 000 € et ≤ 4 040 000 €	1 %
> 4 040 000 € et ≤ 7 710 000 €	1,3 %
> 7 710 000 € et ≤ 16 790 000 €	1,65 %
> 16 790 000 €	1,80 %

Les règles d'imputation

Le montant de l'ISF dû au titre de l'année 2012 avant imputation, le cas échéant, des réductions d'impôt pour charges de famille, pour investissements dans les PME et au titre des dons à certains organismes d'intérêt général, est imputable sur la contribution. L'excédent éventuel n'est pas restituable.

Exemple : Un redevable ayant deux enfants à charge a un patrimoine net taxable au 1er janvier 2012 s'élevant à 4 000 000 €.

1) ISF 2012

- 4 000 000 € x 0,5 % = 20 000 €
- Réduction pour charges de famille 300 € x 2 = 600 €
- Montant de l'ISF = 19 400 €

2) Contribution exceptionnelle

Application du barème progressif soit : 26 555 €

3) Montant de la contribution exceptionnelle après imputation de l'ISF : 26 555 € - 20 000 € = **6 555 €**

Modalités de recouvrement

Les redevables dont le patrimoine net taxable est au moins égal à 1,3 million et inférieur à 3 millions d'euros n'auront aucune démarche à effectuer. Leur déclaration allégée d'ISF ayant été intégrée dans leur déclaration annuelle des revenus, ils recevront début octobre leur avis d'ISF qui comportera également le montant de leur contribution exceptionnelle sur la fortune. L'ISF et la contribution exceptionnelle (mais aussi l'impôt sur le revenu) seront à payer pour le 15 novembre 2012.

Les redevables dont le patrimoine net imposable est au moins égal à 3 millions d'euros (personnes ayant souscrit une déclaration et payé l'ISF avant le 15 juin) recevront début octobre une déclaration spécifique pour la contribution à déposer au plus tard le 15 novembre 2012 avec le paiement. ■

GettyImages

Un pas en avant, un pas en arrière : difficile de suivre le rythme des réformes.

Alain Delfosse
Notaire honoraire

Épargne salariale

Le coup de froid

Intéressement, participation, abondement... Ces dispositifs qui ont pris une part de plus en plus importante dans la rémunération de nombreux salariés constituaient une niche sociale non négligeable. Mais les prélèvements sur ces rémunérations vont augmenter.

La loi de finances rectificative pour 2012 du 16 août 2012 adoptée par le Parlement comporte une disposition visant à restreindre les avantages fiscaux dont bénéficie actuellement l'épargne salariale. La charge sociale forfaitaire supportée par l'employeur sur les sommes versées aux salariés est ainsi portée de 8 % à 20 % *(art. 33 de la loi)*.

Une niche sociale très critiquée

Deux critiques majeures ont été portées sur le système actuel de l'épargne salariale qui, dans sa forme récente, pouvait faire figure de paradis fiscal et social pour l'employeur.

Participation et intéressement

La participation, l'intéressement ainsi que l'abondement des entreprises aux Plans épargne entreprise (PEE) et aux Plans d'épargne pour la retraite collectifs (Perco) n'ont cessé d'augmenter alors qu'ils bénéficiaient d'exonérations d'impôt sur le revenu et qu'ils ne supportaient que des charges sociales réduites. Ces avantages avaient alors tendance à se substituer aux salaires sans toutefois augmenter la rémunération « normale » des salariés tout en coûtant cher à la Sécurité sociale du fait d'un prélèvement plus faible : le prélèvement forfaitaire sur ces produits était de 8 % quand le taux des charges sociales patronales sur les salaires bruts s'élève à 44 %.

Le régime légal d'intéressement est un dispositif collectif facultatif pour l'employeur qui permet d'associer les salariés aux résultats ou aux performances de l'entreprise sous forme du versement de sommes d'argent.

La participation aux résultats de l'entreprise est un dispositif obligatoire pour les entreprises employant plus de 50 salariés et facultatif pour les autres, qui reconnaît un droit des salariés aux résultats de l'entreprise.

Bénéficiaires de l'épargne salariale

Les bénéficiaires de l'épargne salariale sont en grande majorité les salariés des grandes entreprises (près de 94 % des effectifs en bénéficient dans les entreprises de plus de 500 salariés, pour lesquelles ces versements représentent plus de 5 % de la masse salariale), alors qu'ils ne représentent qu'une faible minorité des salariés des PME (14,4 % de salariés intéressés et moins de 1 % de la masse salariale).

Fotolia

Qu'est-ce qu'une loi de finances rectificative ?

Une loi de finances rectificative (LFR), connue dans le langage courant sous le nom de « collectif budgétaire », a pour but de corriger à la hausse ou à la baisse les dépenses et recettes prévues par la loi de finances initiale. Votée en cours d'année, elle modifie les dispositions de celle-ci, compte tenu de l'évolution de la conjoncture économique et financière du pays.

Une niche désormais limitée

Intégrée dans le premier volet de la loi de finances rectificative pour 2012 qui formalise l'objectif présenté lors de la campagne présidentielle de « *Rétablir la justice pour faire contribuer au redressement ceux qui peuvent le plus et préserver les plus modestes* », la modification des régimes d'épargne salariale se traduira par une augmentation du « forfait social » à la charge de l'employeur.

Le relèvement de 8 % à 20 % du forfait social affecté au financement du système solidaire de sécurité sociale rapprochera ainsi le niveau de prélèvements sur les rémunérations prenant la forme d'épargne salariale de celui de cotisations sociales sur le montant brut des salaires, qui est proche de 22 %. Cette mesure rétablira en outre une plus grande égalité entre les salariés.

Exemple

M. Dupont, cadre dans une grande entreprise qui perçoit 100 000 € de salaire brut par an, bénéficie en outre chaque année, >>>

de 5 000 € d'intéressement versé par son entreprise.
Cet intéressement ne supporte actuellement que 400 € (5 000 x 8 %) au titre du forfait social, alors que l'employeur aurait dû acquitter plus de 2 200 € (5 000 x 44 %) de cotisations sociales et autres contributions sur les salaires si la rémunération avait été augmentée de 5 000 €. Après majoration du forfait social, l'entreprise acquittera 1 000 € (5 000 x 20 %) de contribution sociale.
La mesure, applicable aux versements effectués à compter du 1er août 2012, devrait rapporter 55 millions d'euros en 2012 et 2,3 milliards en 2013 ; ils seront consacrés au financement des systèmes de retraites. Elle comporte en outre un second volet qui supprimera la possibilité, pour les entreprises qui versent à leurs salariés une participation supérieure à celle prévue par les obligations légales, de déduire de leurs bénéfices sous forme de provision une somme représentative du coût de ces versements.

Pas d'effet direct sur les salariés

L'augmentation du taux du prélèvement social qui frappe les entreprises n'aura aucun effet direct sur les salariés ; les versements volontaires des salariés sur un PEE ou sur un Perco ainsi que les contributions patronales au financement des prestations de prévoyance complémentaire versées au bénéfice de leurs salariés, anciens salariés et de leurs ayants droit resteront soumis au forfait au taux de 8 %. L'augmentation du forfait social risque néanmoins de faire indirectement sentir ses effets sur la rémunération globale des salariés qui en bénéficient, les entreprises pouvant se détourner de cette forme de rémunération qui permet aux salariés de se constituer un revenu complémentaire de retraite. ■

Marc Michel
Cridon de Lyon

Les avantages concernés

Plan épargne entreprise (PEE) : formule d'épargne collective qui permet aux salariés de se constituer, avec l'aide de leur entreprise, un portefeuille de valeurs mobilières (Sicav, FCPE et actions de la société). Ce plan, bloqué pendant cinq années (sauf circonstances particulières : décès, mariage, cessation du contrat de travail…), peut recevoir des versements volontaires du salarié ainsi que l'intéressement et bénéficie de l'abondement de l'entreprise.

Plan d'épargne pour la retraite collectif (Perco) : indisponible jusqu'à la date du départ à la retraite (sauf cas de déblocage anticipé), ce dispositif collectif d'épargne pour la retraite est constitué au niveau de l'entreprise ou d'un groupe d'entreprises. Il reçoit des versements volontaires du salarié qui peuvent être augmentés des sommes perçues au titre de la participation et de l'intéressement et de versements complémentaires effectués par l'entreprise.

Impôt sur les sociétés, travail…

Les grandes entreprises mises à contribution

Outre la fin des heures supplémentaires défiscalisées, les mesures votées cet été visent à favoriser le réinvestissement des bénéfices et à limiter les possibilités d'optimisation fiscale pour les grandes entreprises.

La loi de finances rectificative publiée le 17 août 2012 apporte son lot de changements à la fiscalité des entreprises. Outre la suppression du dispositif sur les heures supplémentaires, qui signe la fin du *« travailler plus pour gagner plus »*, une série de mesures devrait limiter les possibilités d'ingénierie fiscale dont usent les plus grandes sociétés.

Les allégements de charges sur les heures supplémentaires

La loi Tepa du 21 août 2007 exonérait les charges sociales salariales et patronales sur les heures supplémentaires.
Cette mesure, dont le rapport entre le coût pour les finances publiques et l'impact sur les heures travaillées est jugé insuffisant, ne devrait plus concerner que les entreprises de moins de 20 salariés.
Sa suppression devrait rapporter 1,4 milliard d'euros en année pleine.
La suppression serait effective dès le 1er septembre pour les salariés du secteur privé et le 1er janvier 2013 pour les salariés du secteur public.

Le volet fiscal

La révision du volet fiscal des mesures sur les heures supplémentaires intervien-dra dans un second temps, avec la réforme de l'impôt sur le revenu qui sera inscrite au projet de loi de finances pour 2013. Le pouvoir d'achat des 9 millions de salariés qui effectuent des heures supplémentaires en sera pénalisé, puisqu'ils paieront à nouveau de l'impôt sur ce complément de revenus.

Pour les grandes entreprises

Versement anticipé de contribution exceptionnelle sur l'impôt sur les sociétés

Depuis le 1er janvier dernier, les entreprises qui réalisent plus de 250 millions d'euros >>>

Les très grandes entreprises sont dans le collimateur de Bercy.

Only France

de chiffre d'affaires doivent acquitter une contribution exceptionnelle additionnelle, égale à 5 % de l'IS.
Il était prévu, lors de sa mise en place, que le paiement de la totalité de cette contribution exceptionnelle intervienne au plus tard le 15 du quatrième mois qui suit la clôture de l'exercice. Appliqué à l'année 2012, cela signifiait une perception au plus tôt le 15 avril 2013.
Le gouvernement ayant besoin de recettes immédiates, il souhaite en avancer la perception au 15 décembre prochain, date de versement du dernier acompte d'IS.
Le caractère temporaire de cette mesure n'est pour l'heure pas remis en cause, celle-ci ne devant concerner que les exercices clos entre le 31 décembre 2011 et le 30 décembre 2013.
Dans une période de faible croissance économique, ce versement anticipé n'est pas neutre, d'autant que cette taxe additionnelle n'est pas déductible de l'impôt sur les sociétés.

Non-déductibilité des abandons de créance à caractère financier

Il existe par nécessité une certaine solidarité financière entre sociétés appartenant à un même groupe. Cette solidarité justifie qu'une société mère vienne au secours d'une filiale en difficulté financière en lui octroyant une remise de dette. Par ces abandons de créance, une société mère peut notamment contribuer au désendettement de sa filiale.
Ces remises de dette constituent un profit (éventuellement) imposable chez la filiale bénéficiaire et une perte déductible du résultat de l'entreprise qui les consent.
La loi rend non déductibles de leur bénéfice imposable les aides à caractère financier accordées à d'autres entreprises.
Le gouvernement veut ainsi mettre un terme aux pratiques consistant pour une société à accorder des aides fiscalement déductibles dans le seul but de sauvegarder la valeur de sa participation dans la filiale, plutôt que de la recapitaliser.
Pour les grands groupes, cela limitera la possibilité de faire remonter en France les pertes constatées à l'étranger afin de réduire leur imposition.

Une nouvelle taxe sur les versements de dividendes

Les dividendes de source française versés à des Organismes de placement collectif en valeurs mobilières (OPCVM) de droit étranger font jusqu'à présent l'objet d'une retenue à la source au taux de 30%.
Ce prélèvement n'étant pas compatible avec le principe communautaire de libre circulation des capitaux, la France est contrainte d'en abandonner la perception.
Afin de compenser ce manque à gagner, une taxe de 3 % sur les dividendes distribués par les entreprises de plus de 250 millions d'euros de chiffre d'affaires est introduite par cette deuxième loi de finances rectificative. Les PME et les sociétés bénéficiant du régime mère-fille ne sont pas concernées.

Transferts de bénéfices vers les paradis fiscaux

La technique des transferts de bénéfices à l'étranger au moyen d'achats à prix majorés, de prêts à taux privilégiés, de facturation de services, etc., est utilisée dans les groupes internationaux pour transférer tout ou partie des bénéfices d'une (ou de plusieurs) entité(s) vers des entités situées dans des paradis fiscaux. L'économie d'impôt est alors substantielle.
Depuis le 1er janvier 2010, lorsque le pays d'implantation est un État ou territoire non coopératif (refusant la transparence fiscale et la coopération administrative avec la France), la charge de la preuve de la réalité de la prestation servie par la filiale repose sur l'entreprise française.
Si elle n'y parvient pas, les bénéfices transférés sont réputés constituer un revenu de capitaux mobiliers imposable en France.
Une « clause de sauvegarde » lui permet toutefois d'échapper au dispositif en invoquant une activité industrielle ou commerciale dans le pays où sont transférés les bénéfices.
Or, il est bien souvent impossible de prouver qu'il n'y a pas d'activité dans le pays en question ou qu'elle est sans rapport avec le prix facturé, faute d'échange d'informations.
Pour améliorer ce dispositif et renforcer les moyens de l'administration, il est proposé :
▪ hors Union européenne, de renverser la charge de la preuve ; la société établie en France devra démontrer la réalité des opérations de l'entité détenue à l'étranger.
▪ de supprimer la clause de sauvegarde.

D'autres dispositions pour remédier à certaines distorsions

On peut également citer pêle-mêle la volonté du gouvernement en place de lutter contre les transferts abusifs de déficits, d'éliminer les distorsions entre le régime fiscal des subventions et celui des apports, de mettre en place un dispositif anti-abus relatif aux schémas de désinvestissement dits « coquillards », ou encore de supprimer l'avantage fiscal lié à la provision pour investissement.
Toutes ces dispositions participent de la lutte contre le recours systématique à l'ingénierie fiscale, pour une plus grande égalité devant l'impôt.
De fait, les grands groupes disposent des ressources humaines et financières adaptées pour maîtriser la complexité juridique, l'utiliser à leur profit et « construire » leur taux d'imposition. L'inégalité des entreprises devant les facultés d'optimisation aboutit de ce fait à une forme de dégressivité de l'IS, et donc à une situation d'injustice fiscale. ■

Ingrid Renaud,
Cridon* de Lyon

*Centre de recherche, d'Information et de documentation notariales

Léguer

à la Fondation 30 Millions d'Amis

c'est laisser l'empreinte de votre tendresse

FONDATION 30 MILLIONS D'AMIS

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

Depuis 1982, la Fondation 30 Millions d'Amis rassemble tous ceux qui aiment et aident les animaux.

Elle se bat sur tous les fronts pour rendre à nos fidèles compagnons tout l'amour qu'ils nous donnent : soutien aux refuges, lutte contre les trafics et l'expérimentation animale, défense des droits de l'animal...

Les legs et assurances-vie, exonérés de droits de succession, nous aident à poursuivre toutes ces actions.

POUR TOUTE QUESTION SUR LA FONDATION 30 MILLIONS D'AMIS OU SUR LE TRAITEMENT DES DOSSIERS :

contactez Jean-François LEGUEULLE, délégué général, au 01 56 59 04 17

Fondation 30 Millions d'Amis - 40 Cours Albert 1er - 75008 PARIS

www.30millionsdamis.fr

DON PAR TESTAMENT

NUL BESOIN D'ÊTRE UNE GRANDE FORTUNE POUR FAIRE UN LEGS.

Vincent VAN GOGH
La Méridienne
1889 - 1890

Le soutien de nos donateurs contribue à :

- soutenir notre mission de soins : **guérir plus de malades atteints du cancer** (44 000 patients suivis chaque année dont 11 000 nouveaux).
- encourager **la recherche et l'innovation** du premier centre de lutte contre le cancer en Europe (28 équipes de recherche, 320 chercheurs, 817 publications scientifiques internationales et 96 brevets).

L'Institut Gustave Roussy est habilité à recevoir des donations, legs et assurances-vie exonérés de droits.

© Getty Images

Pour en savoir plus, contactez Caroline de Clermont-Tonnerre, notre Responsable Legs et Donations :
Tél. 01 42 11 65 43 - mail : caroline.declermont-tonnerre@igr.fr

Institut de cancérologie GUSTAVE ROUSSY
VILLEJUIF - www.igr.fr

114, rue Edouard Vaillant • 94805 Villejuif Cedex

1221-12-CN

GraphicObsession

Donations, successions

Transmettre autrement

Le congrès des notaires est l'occasion de poser un regard neuf sur la transmission. Faut-il toujours accepter une donation ? Peut-on donner à ses parents ? Quelles sont les perspectives ouvertes par la réglementation européenne ? Comment éviter les blocages et accélérer une succession ? Autant de questions auxquelles ce dossier apporte des réponses inédites.

La transmission vue par les notaires

« Conjuguer la volonté avec la liberté »

D.R.

À l'occasion du congrès des notaires, entretien avec **Philippe Potentier**, notaire, qui présidera cette 108e édition du 23 au 26 septembre.

Conseils : Le congrès porte sur la transmission. Au-delà de la notion juridique, quel sens attachez-vous à cette notion ?

Philippe Potentier : En même temps que se transmettent des avoirs, se transmettent aussi d'autres valeurs immatérielles telles que des souvenirs, des connaissances, des expériences, des secrets, des joies, des peines, c'est-à-dire la somme de toute la vie, où chacun se retrouve un peu et la prolonge sous une autre forme, à sa façon. La transmission est une composante de l'identité humaine qui singularise l'homme de tout autre être vivant, par sa capacité à se projeter dans l'avenir, à penser sa vie, à lui donner un sens, et enfin à transmettre cette capacité.

Dès lors, la transmission n'est pas qu'une notion juridique. Elle va bien au-delà... La transmission de biens matériels n'en est qu'une illustration.

Comment expliquez-vous que l'organisation de la succession (par le recours au testament) soit plus faible en France que dans d'autres pays d'Europe ?

P.P. : C'est une question de culture, et j'allais dire avec malice, une question de transmission. En France, héritant de notre passé, le Code civil a voulu présumer l'intention successorale en proposant un ordre de dévolution légale : d'abord les enfants, les parents, les frères et sœurs parmi lesquels le conjoint survivant s'est intercalé, à coup de réformes successives, puis les neveux, nièces et cousins. Parmi ces héritiers, certains sont en outre réservataires au moins partiellement : les enfants le sont toujours, les parents ne le sont plus, le conjoint l'est devenu.

La liberté testamentaire se glisse dans cet ordre légal proposé, voire imposé. Elle est finalement peu usitée, parce que la dévolution légale convient en pratique assez largement. Mais ce n'est pas une raison pour la laisser de côté, elle mérite au contraire d'être redécouverte.

L'existence d'un véritable arsenal juridique permet aujourd'hui de faire du « sur-mesure » pour les besoins de chacun. Mais cette complexité des règles ne nuit-elle pas à l'intérêt et à la compréhension des particuliers ?

P.P. : Je crois profondément le contraire. La transmission est d'abord un acte de volonté. Je transmets si je veux, je peux aussi ne pas transmettre et tout consommer. La volonté se conjugue avec liberté. Plus la liberté est grande, plus la volonté s'épanouit. Dès lors, la transmission se conçoit sous le mode d'une grande liberté de moyens, lesquels doivent répondre à la créativité humaine et à la diversité des situations particulières et familiales.

L'existence de la réserve héréditaire revient régulièrement au cœur des débats. Quel regard portez-vous sur cette protection des héritiers ? Doit-elle être conservée à tout prix ou aménagée ?

P.P. : C'est une question essentielle et ce congrès n'a pas voulu l'occulter. Bien au contraire, nous avons clairement évoqué la question de sa pertinence et de sa légitimité. On constate que la réserve héréditaire est parfois contestée comme étant un obstacle à la liberté testamentaire. Elle est aussi contournée par des techniques juridiques avérées. Elle est par ailleurs fragilisée dans son expression, en valeur plus qu'en nature, et dans la faculté pour le bénéficiaire

d'y renoncer. Elle est enfin ignorée dans les droits étrangers d'inspiration anglo-saxonne. Alors à quoi bon la maintenir ? Eh bien à force de réflexion au sein de notre équipe, nous croyons qu'il faut effectivement la préserver. Nous avons identifié un certain nombre de fondements, de diverse nature, qui font qu'elle est utile, tout en reconnaissant sa nécessaire évolution et son adaptation aux exigences d'un monde moderne, en pleine effervescence, en totale mobilité, tant sur le plan des biens que sur celui des personnes.

Quelle sera, selon vous l'incidence de l'allongement à quinze ans du délai permettant de bénéficier d'un abattement entre deux donations ?

P.P. : C'est une question d'abord fiscale. L'allongement à quinze ans alourdit le coût fiscal de la transmission. Mais ce faisant elle freine les anticipations, la circulation des biens entre les générations, et peut-être même la gestion, car la transmission au profit de jeunes générations invite au dynamisme, à un entretien plus actif, une rénovation notamment des biens immobiliers.

La fluctuation des règles fiscales est-elle un frein dans l'organisation de la succession des particuliers ?

P.P. : La transmission est le fruit d'une volonté, évoluant dans un cadre nécessaire que représente l'ordre public successoral, avec une grande liberté de moyens. Elle doit alors être pensée, construite, réfléchie. Elle est au total une question de stratégie. Cette stratégie doit intégrer tous les paramètres fiscaux qui jalonnent la transmission (taux d'imposition, abattement, exonération, etc.).
Comme toute activité économique, la transmission exige une certaine stabilité fiscale qui précisément facilite la stratégie. Le changement permanent des données fiscales est au contraire un poison qui altère le processus. Mais d'un autre côté, on comprend très bien que les données fiscales ne peuvent être éternellement figées. Elles sont les instruments incontournables d'une politique économique et sociale nécessairement évolutive.
Le notaire devient alors un conseiller avisé et actif, veillant à une optimisation fiscale de la transmission, sans pour autant sacrifier les considérations personnelles ou familiales de chacun.

À travers ce congrès, quel message souhaitez-vous délivrer aux particuliers ?

P.P. : La transmission est un acte important de la vie. Il est un moteur économique de l'activité humaine. Sauf à être un égoïste invétéré, on ne vit jamais pour soi-même. Dans chaque individu, il y a une part plus ou moins grande d'altérité, du moins je l'espère. La transmission est surtout un vecteur essentiel de l'être, un temps de grand sens sur un plan éducatif, sur celui de la connaissance. ■

Propos recueillis
par Barbara Bénichou

LEGS, DONATIONS & ASSURANCES-VIE

Depuis 145 ans, la Fondation d'Auteuil, dite Apprentis d'Auteuil, poursuit une mission essentielle :
accueillir les enfants et les jeunes malmenés par la vie, les aider à grandir en confiance et à se construire un avenir meilleur.

Aujourd'hui, ils sont 13 700 dans 200 établissements en France.

Grâce au soutien de ses milliers de bienfaiteurs, la fondation aide ces jeunes à regarder l'avenir avec confiance.

Fondation abritante depuis 2009, la Fondation d'Auteuil est en outre habilitée à recevoir des legs, des donations et des assurances-vie totalement exonérés de droits.

Pour plus d'information, contactez Kristiaan Tokka, responsable Service Legs et Donations au : 01 44 14 76 20.
Mél : successions-donations@apprentis-auteuil.org

APPRENTIS D'AUTEUIL
Fondation reconnue d'utilité publique en 1929
Dénomination statutaire : Fondation d'Auteuil
40 rue Jean de la Fontaine - 75781 Paris Cedex 16
Tél. 01 44 14 76 20 www.apprentis-auteuil.org
RÉAPPRENDRE À VIVRE

LABEL IDEAS
AGRÉÉE PAR COMITÉ DE LA CHARTE don en confiance

Du point de vue du donataire

Les donations sont-elles toutes bonnes à prendre ?

Refuser une donation sans heurter ses proches n'est pas chose facile. Pourtant, le donataire doit bien peser le « pour » et le « contre ». Démonstration à partir de quatre situations dans lesquelles la donation n'est pas forcément à l'avantage du donataire.

GettyImages

Recevoir une donation n'est pas anodin. Le plus souvent, donation rime avec appartement, maison, terrain, somme d'argent, parts de société… Des biens qu'il faut gérer, pour le meilleur comme pour le pire.

» La donation d'un bien immobilier en pleine propriété

Marc et Anne-Marie décident de donner leur résidence secondaire à leur fils Rémy en pleine propriété. Ils sont âgés de 75 ans, leur fils de 40 ans. Dans l'acte de donation, ils décident de conserver la clause qui prévoit que pour vendre le bien donné, leur fils devra obtenir leur accord. Bien sûr, ils n'ont pas l'intention de s'opposer à la vente si tel était le désir de Rémy. Toutefois, grâce à cette clause, ils sont sûrs d'être informés des intentions de leur fils.

Rémy doit-il accepter cette donation ?

S'il accepte la donation qui contient cette clause, Jérémy peut se retrouver dans une situation complexe par la suite.
Ses parents peuvent dans les années qui viennent, avoir des problèmes de santé et se retrouver sous tutelle. Or, malgré la promesse de ses parents d'accepter la vente, le tuteur peut, lui, refuser.
Jérémy peut alors se trouver confronté à des difficultés financières, car il sera dans l'impossibilité de vendre et devra assumer toutes les charges attachées au bien : impôt foncier, dépenses énergétiques, travaux d'entretien…
Cette clause revient à donner la propriété d'un bien tout en privant le donataire d'une liberté essentielle : la vente du bien.

» La donation des murs d'une entreprise familiale

Michel et Josiane sont propriétaires des murs d'un garage, une activité polluante. Leur locataire n'est autre que leur fils aîné, Éric. Les parents souhaitent donner les locaux à leurs deux autres enfants, à parts égales, en leur attribuant un usufruit partiel dès la donation.

Leurs autres enfants doivent-ils accepter la donation ?

▪ S'ils acceptent, les deux enfants percevront dès la donation une partie des loyers versés par leur frère.
▪ Si Éric cède son activité et que l'exploitant dépose le bilan, les deux donataires se retrouveront sans loyers.
▪ Bien que l'obligation de dépollution soit à la charge de l'exploitant, si ce dernier dépose le bilan et devient insolvable, ce sont bien les donataires, propriétaires, qui devront assumer cette obligation.
Les donataires de locaux commerciaux doivent bien peser le pour et le contre d'une telle donation, en prenant en compte la nature de l'activité exercée mais aussi le profil du locataire.

La donation de parts de SCI

Jean-Claude et Ingrid ont acquis un appartement avec leur fille Marjorie en société civile immobilière. La SCI est financée par un emprunt, remboursé chaque mois par le loyer versé par les locataires du bien. Aujourd'hui, les parents souhaitent donner leurs parts de SCI à leur fille.

Marjorie doit-elle accepter cette donation ?

La SCI étant financé par un emprunt garanti par le loyer, il n'y a, a priori, aucune ombre au tableau. Toutefois, si le locataire venait à partir ou à ne plus payer son loyer, Marjorie se trouverait dans l'obligation de rembourser l'emprunt de la SCI et d'assumer toutes les charges du bien.
Contrairement à un bien immobilier acquis de façon classique, les parts d'une SCI familiale s'avèrent impossibles à vendre. Marjorie peut donc se trouver dans une situation inextricable.
Accepter des parts de SCI lorsqu'un emprunt est encore en cours mérite réflexion. Là encore, le profil du locataire ainsi que tous les paramètres financiers doivent être passés au crible. Une étude économique approfondie s'impose.

La donation-partage avec des enfants mineurs

Patrick et Françoise ont eu trois enfants. Leur fils aîné, Vincent, est décédé il y a deux ans dans un accident qui a également coûté la vie à son épouse. Il a laissé deux enfants, âgés aujourd'hui de 4 et 6 ans. Patrick et Françoise ont décidé de donner leur maison de vacances à leurs deux autres fils, Jérôme et Julien, et aux enfants de Vincent. Les deux adultes et les deux enfants se retrouveront donc en indivision sur cette maison.

Jérôme et Julien doivent-ils accepter cette donation ?

En acceptant cette donation, les deux frères doivent savoir que tous les projets (travaux, vente…) attachés à ce bien, devront être soumis au juge des tutelles. Or, le juge des tutelles sera guidé exclusivement par le respect de l'intérêt des enfants. Intérêt qui pourra parfois diverger du projet familial porté par les autres propriétaires du bien.

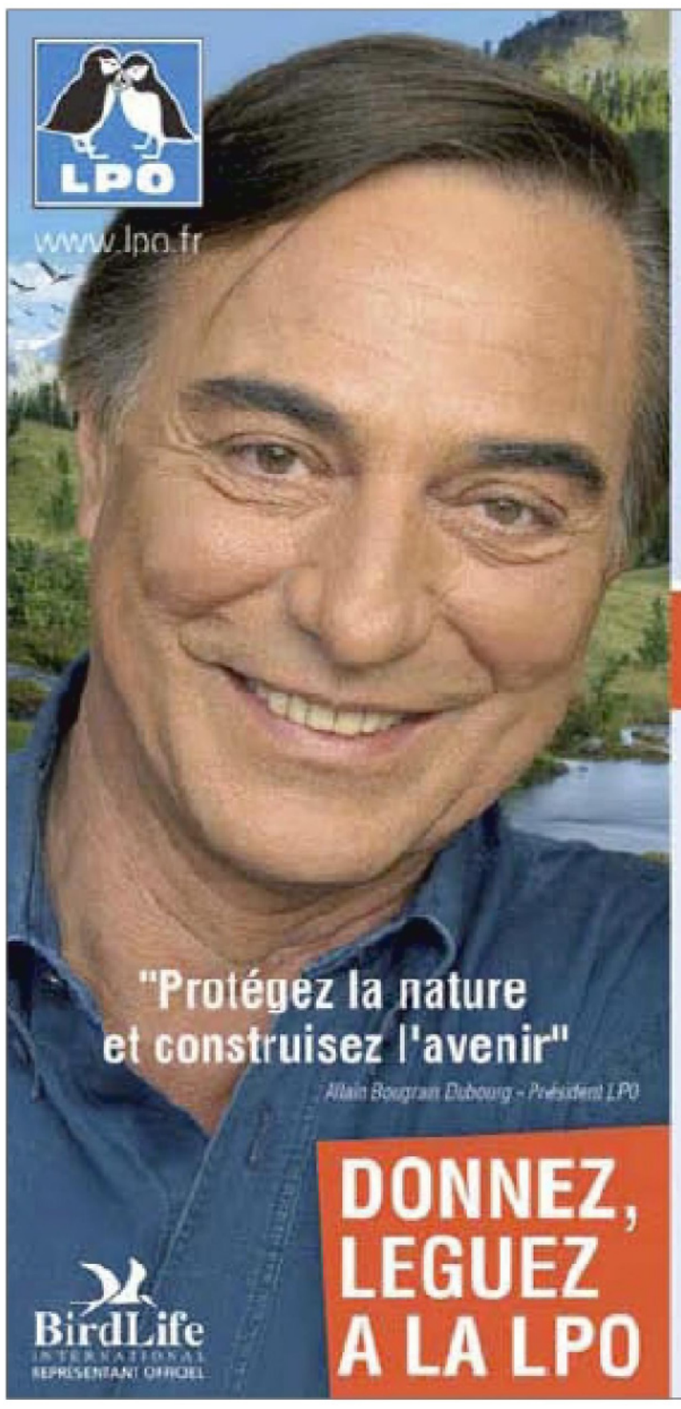
Exemple

Jérôme et Julien souhaitent faire construire une piscine sur le terrain de la maison familiale. Le juge s'y oppose, considérant cette dépense comme superflue. Pourtant, les deux frères qui gardent leurs neveux orphelins durant les vacances y voient une source de bonheur pour les enfants. Faute d'accord du juge, ils devront financer seuls la construction et l'entretien de la piscine.
Gérer un bien en indivision n'est pas toujours facile. En présence d'enfants mineurs, la difficulté est renforcée puisqu'il faut administrer le bien avec l'accord permanent du juge des tutelles. ■

Barbara Bénichou

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Les donateurs ne doivent pas être seuls à étudier leur démarche. **La réflexion et la concertation doivent concerner toute la famille.** Il est important de se projeter au-delà du jour J de la donation et d'en analyser les conséquences pour les dix, vingt, trente années qui viennent.
La situation économique et sociale de chacune des parties à la donation peut évoluer. Qu'en sera-t-il alors de l'objet de cette donation ? Le donataire pourra-t-il l'assumer, en disposer librement ? Autant de questions à se poser et à poser à son entourage avant d'accepter une donation. Cette concertation évitera également de déclencher une incompréhension et une crise familiale en cas de refus.



La LPO c'est un siècle d'une passion au service des oiseaux et de la nature

Avec ses 46 000 adhérents, ses 5 000 bénévoles, la LPO œuvre sur l'ensemble du territoire français pour :

Protéger les espèces menacées
- Mise en place de plans de restauration des espèces menacées de France.
- Coordination d'un réseau d'observateurs pour l'avifaune.
- Animation du réseau de Refuges LPO, soit plus de 33 000 ha de havres de paix pour la faune et la flore.
- Accueil et soins de milliers d'oiseaux blessés ou mazoutés, dans nos centres de sauvegarde.

Préserver des milieux remarquables
- Gestion de plus de 21 000 ha de sites naturels.
- Réalisation, en qualité d'expert scientifique, de plans de gestion des sites Natura 2000 pour assurer la pérennité des habitats naturels en relation avec des agriculteurs et des gestionnaires d'espaces.

Aider l'homme et la société à respecter la nature
- Education et sensibilisation à l'environnement des scolaires et du grand public par des animateurs passionnés sur des sites adaptés à tous publics.
- Mise en place d'enquêtes participatives sur la biodiversité pour les citoyens.

Formulaire à renvoyer sous pli à
LPO France • Service Legs • BP 90263 • 17305 ROCHEFORT CEDEX

☐ Je souhaite recevoir, sans engagement de ma part et en toute confidentialité, des informations sur les legs, donations et assurances vie en faveur de la LPO France

☐ Mademoiselle ☐ Madame ☐ Monsieur

Nom
Prénom
Date de naissance
Adresse
CP et Ville
Téléphone Portable
Courriel @

"Le Service Legs est en toute confidentialité à votre écoute"

05 46 82 12 48

E-mail : legs@lpo.fr

La LPO France (Ligue pour la Protection des Oiseaux) est une association reconnue d'utilité publique
(Décret du 03 juillet 1986/JO du 09 juillet 1986)

À l'inverse des donations classiques

Quand les enfants donnent à leurs parents

À rebours du schéma habituel de la transmission de patrimoine, les donations par les enfants à leurs parents ne sont pas exceptionnelles. Elles bénéficient du même régime fiscal.

Les donations consenties par un enfant à ses parents ne sont en général pas inspirées par des considérations fiscales. Expression de la réciprocité des solidarités familiales, elles répondent à des objectifs variés : intention libérale, aide pour surmonter des difficultés liées à un accident de la vie, remise en cause d'une donation précédemment consentie par les parents à leur enfant, etc.

Un enfant peut consentir une donation à ses parents. Ni la loi civile ni la loi fiscale n'interdisent de telles libéralités. Tout au plus les tribunaux ont-ils précisé, à plusieurs reprises, que ces donations doivent être sincères et non frauduleuses : « mettre un bien au nom de ses parents » ne doit pas être le moyen pour l'enfant d'organiser son insolvabilité, au préjudice par exemple de ses créanciers ou de son conjoint en instance de divorce. Ceux-ci seraient en effet en droit de se faire déclarer la donation inopposable ; et les parties à la donation pourraient être pénalement condamnées car l'organisation frauduleuse d'insolvabilité est un délit.

Une donation ordinaire

Les donations consenties par un enfant à ses parents sont, en tous points, soumises au droit commun des libéralités entre vifs. Il est ainsi possible de donner à ses père et mère tous biens et droits (somme d'argent, immeuble, parts sociales, etc.), en propriété ou en usufruit. Dans ce dernier cas, l'usufruit peut être viager ou temporaire et la donation peut être assortie d'une réversion d'usufruit afin de préserver les droits du parent survivant.

Pareillement, les parties ont le choix quant à la forme de la donation : don manuel, donation notariée et même donation-partage. Cette dernière est d'ailleurs à privilégier lorsque l'enfant donateur n'a lui-même pas de descendant mais est marié. Ses père et mère partagent alors avec le conjoint la qualité d'héritiers présomptifs. Si tous concourent à l'acte, aucune réévaluation des biens donnés au jour du décès ne sera nécessaire. Leurs valeurs seront figées au jour de la donation, ce qui facilite grandement le règlement de la succession du donateur.

Le régime fiscal

D'un point de vue fiscal, les donations consenties par un enfant à ses parents obéissent au même régime que celles consenties en sens inverse. Ainsi, il est possible de donner en franchise d'impôt à chacun de ses père et mère jusqu'à 100 000 euros. Au-delà, les droits de donation sont dus suivant le tarif prévu pour les transmissions en ligne directe *(CGI, art. 777, voir p. 15)*. Ces abattements et tarifs se renouvellent tous les quinze ans, en application de la règle du rappel fiscal.

À noter toutefois que l'exonération prévue pour les donations de sommes d'argent (31 865 €) ne s'applique pas. Elle est réservée aux donations consenties par un parent (père, grand-père) à ses descendants.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

La **donation d'usufruit** au profit de ses parents porte un double intérêt : financier car cela permet d'aider ses parents dont les retraites peuvent être insuffisantes. Fiscal car l'enfant n'est plus imposable au titre des revenus et de l'ISF pour les biens concernés.

Des charges et conditions spécifiques

Les charges et conditions habituelles en la matière peuvent être stipulées dans les donations consenties par un enfant à ses parents : affectation des biens donnés à un emploi déterminé, stipulation d'une charge, etc. Pour certaines, quelques adaptations s'imposent toutefois. Ainsi, l'interdiction d'aliéner et d'hypothéquer ne peut être stipulée pour la durée de vie du donateur : celui-ci étant ici plus jeune que le donataire, la clause pourrait s'analyser en une interdiction perpétuelle, prohibée par le Code civil.

Le droit de retour conventionnel est indispensable

À défaut de stipulation d'un droit de retour conventionnel, les biens donnés seront indivis entre tous les héritiers sans que l'enfant qui les avait donnés puisse en réclamer

l'attribution exclusive, ce qui entraîne une inégalité flagrante ; et ils entreront dans l'assiette des droits de succession.
Autant d'inconvénients que la réserve du droit de retour permet d'éviter. Mais pour cela, encore faut-il que son application ait été envisagée en cas de prédécès du donateur, peu important qu'il laisse ou non des descendants. Pour désamorcer tout conflit entre l'enfant donateur et ses frères et sœurs, la clause doit s'accompagner d'un état des lieux des biens donnés très précis et définir les modalités éventuelles d'indemnisation des améliorations ou détériorations qui pourraient survenir après la donation.

La révocation pour survenance d'enfant

La révocation de la donation pour survenance d'enfant permet au donateur, qui n'avait pas de descendant au moment où il a consenti la donation, de reprendre les biens donnés s'il en a par la suite. Elle se fait en franchise de droits, et ceux qui avaient été payés au titre de la donation révoquée doivent être restitués par l'administration fiscale.
Depuis le 1er janvier 2007, cette révocation n'est plus de droit. Elle doit avoir été prévue par le donateur dans l'acte de donation.

Anticiper la succession de l'enfant

Comme toute autre donation, celle qui est consentie par un enfant à ses parents devra être prise en compte dans le règlement de sa propre succession en prévoyant le cas où il décéderait avant son parent.
Afin de ne pas rompre l'égalité entre les parents et les autres héritiers de l'enfant donateur, la donation doit, si elle ne prend pas la forme d'une donation-partage, être stipulée rapportable. Elle viendra alors en déduction des droits successoraux des père et mère.
Par ailleurs, il faut garder à l'esprit que la donation consentie par un enfant à ses parents s'imputera nécessairement sur la quotité disponible de sa succession. Elle vient donc en diminution de ce qui peut être donné ou légué à d'autres, et notamment à son conjoint. Tout est ici question d'équilibre.

La donation « retour en arrière »

Il peut arriver que l'enfant consente une donation à ses parents pour leur « rendre » un bien que ces derniers lui avaient donné, bien souvent pour lui permettre d'obtenir un prêt bancaire.
Dans les faits, tout est remis en ordre. En droit, l'existence de ces donations successives complique le règlement des successions des parents et de leur enfant. En effet, la seconde donation n'anéantit pas la première. Elles conservent toutes deux leur propre existence juridique ; chacune d'elles doit être fictivement rapportée à la succession de celui qui l'a consentie. ■

Stéphane Berre

En présence de frères et sœurs

Lorsqu'il y a plusieurs frères et sœurs, il faut impérativement que la donation aux parents soit consentie par tous. En procédant à une telle donation-partage à rebours, on évitera tout risque d'imbroglio juridique.

D.R.

© Frédéric de Chaptal

DONATIONS et LEGS

À qui transmettre... quand on n'a pas d'héritiers ?

Si de votre vivant vous n'avez pas choisi vos héritiers, vos biens reviendront à des parents très éloignés (si vous en avez) ou alors bénéficieront à l'État.

En donnant aux petits frères des Pauvres, tout ou partie de vos biens, vous vous assurez de leur bonne utilisation. Grâce à votre généreux geste, nous pourrons agir davantage auprès des personnes âgées, isolées ou en grande précarité.

En recevant votre legs, les petits frères des Pauvres ont à cœur de valoriser au mieux ce don comme tout digne héritier le ferait.

Ensemble, luttons contre la pauvreté et l'exclusion des personnes âgées !

les petits frères des Pauvres

Pour plus d'informations contactez Géraldine Delavenne au 01 49 23 13 76

Association et Fondation reconnues d'utilité publique - 64 avenue Parmentier - 75011 PARIS - www.petitsfreres.asso.fr

AGRÉÉE PAR COMITÉ DE LA CHARTE don en confiance

Il a les yeux de sa mère,
le nez de son père,

son sourire...
il peut l'hériter de vous

1 **LEGS**
de **135 000 €**
finance 1 unité
de purification
d'**eau potable** pour
150 000 personnes.

1 **DONATION**
de **60 000 €**
permet de
reconstruire
6 écoles.

1 **ASSURANCE-VIE**
de **15 000 €** permet,
durant 3 mois, l'achat
des **kits santé** pour
33 300 personnes.

Demande de documentation GRATUITE sans engagement

à retourner à : **Unicef France - Service des successions - 3 rue Duguay-Trouin - 75006 Paris**

❑ M^me^ ❑ M^lle^ ❑ M. .....

Prénom .....

Adresse .....

Code postal _____ Ville .....

Tél. ..... Date de naissance *(facultatif)* ____ ____ ____

E-mail *(facultatif)* .....

Conformément à la loi informatique et libertés, vous disposez d'un droit d'accès, de suppression et de rectifications aux données personnelles vous concernant, contactez Unicef France ; si vous ne souhaitez pas que vos données soient échangées ou cédées, veuillez cocher la case ci-contre ❑

2103711

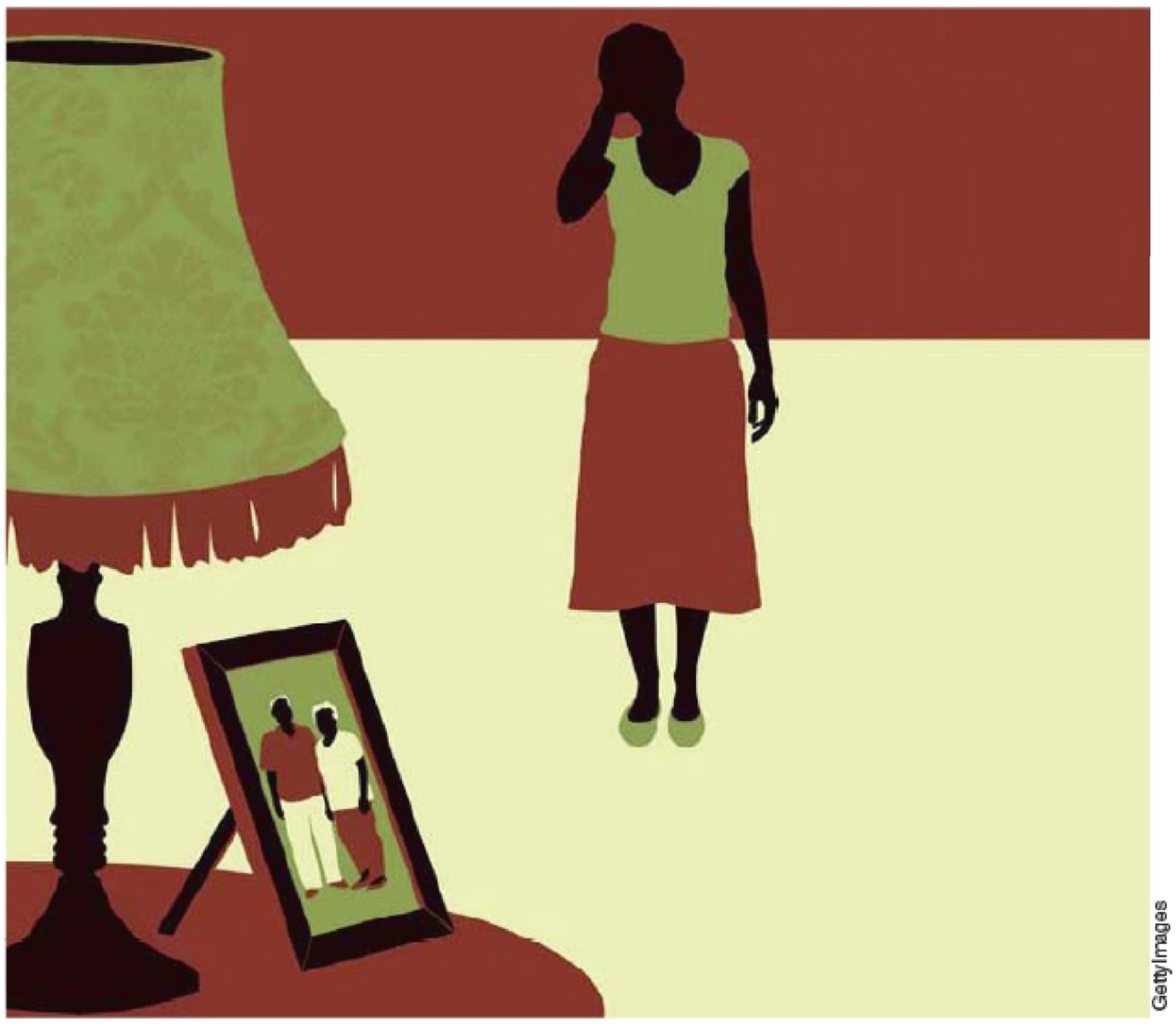
❑ **OUI,**
je souhaite
recevoir
le Guide conseil
des successions
de l'Unicef.

unicef

Décès

Les cinq étapes d'une succession

Au décès d'un conjoint ou d'un proche, chacun voudrait faire son deuil sans se préoccuper d'aucune démarche. Il est pourtant nécessaire de se rapprocher rapidement de son notaire afin de régler la succession dans les meilleures conditions.



GettyImages

1 La prise de rendez-vous avec le notaire pour l'ouverture du dossier

Il est recommandé au conjoint survivant de téléphoner au notaire dans les quinze jours consécutifs au décès de son époux(se) afin de fixer un premier rendez-vous à l'étude au cours duquel toute une liste de documents sera à produire (lire ci-contre). Le notaire dispose de six mois à compter du décès pour établir et déposer une déclaration de succession auprès des services fiscaux, document qui est en quelque sorte une photographie du patrimoine au jour du décès.

Même si tous les héritiers ne peuvent pas y assister, mieux vaut programmer ce premier rendez-vous à l'office rapidement, pour ne pas perdre de temps. Il permet en effet au notaire de faire la connaissance de la famille du défunt et des personnes se présentant spontanément comme ses héritiers, mais aussi de faire un rapide tour d'horizon du patrimoine du défunt.

2 La constitution du dossier de succession

Au vu des documents produits par le conjoint survivant, dont l'acte de décès et le livret de famille, le notaire ouvre le dossier de succession. Au moyen de l'acte de décès, il interroge le Fichier central des dispositions de dernières volontés (FCDDV) pour connaître l'existence d'un éventuel testament ou d'une donation entre époux. En sa qualité d'officier public, le notaire doit vérifier la véracité des déclarations faites par la famille du défunt et les personnes s'étant présentées spontanément comme ses héritiers, ainsi que les informations qu'ils lui ont fournies ; il demande les extraits d'acte de naissance et de mariage du défunt et des héritiers. Il interroge également les banques, pour connaître l'état des comptes du défunt et de son conjoint au jour du décès, mais aussi les compagnies d'assurance, pour connaître le montant des primes versées par le défunt après son 70e anniversaire et la situation des contrats du conjoint survivant non dénoués par suite du décès. Il informe les caisses de retraite du décès. >>>

3 La signature de l'acte de notoriété

Le deuxième rendez-vous est celui de la signature de l'acte de notoriété par le conjoint survivant et les héritiers (présents ou représentés). Cet acte indique quels sont les héritiers du défunt et détermine les proportions dans lesquelles ils héritent. Il s'agit d'un moment solennel, puisque les héritiers y déclarent qu'il n'en existe pas d'autres qu'eux à leur connaissance, sous peine de sanction en cas de déclaration mensongère.
Le notaire peut ensuite délivrer une attestation dévolutive aux héritiers en cas de besoin.
S'il a entre-temps pu obtenir les réponses des banques, il pourra, avec l'accord du conjoint et des héritiers, en même temps qu'il leur enverra une copie de l'acte de notoriété, leur donner des instructions pour transférer certains comptes au profit du conjoint ou, au contraire, en demander la clôture et le versement des fonds en son étude.
Il conseillera les héritiers sur l'utilité de faire ou non un inventaire, d'accepter ou de renoncer à la succession (si celle-ci devait être déficitaire), aidera le conjoint à faire son choix quant à l'option qu'il devra exercer (usufruit, un quart en pleine propriété ou une quotité plus importante en cas d'existence d'une donation entre époux) et informera les héritiers des conséquences de cette option.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Il n'est pas toujours possible de déposer la déclaration de succession accompagnée du paiement des droits dans le délai de six mois du décès (par exemple, en cas de mésentente entre les héritiers, de biens immobiliers complexes à évaluer ou, tout simplement, à défaut de liquidités suffisantes).
Afin d'éviter de payer des intérêts de retard, il est conseillé de **verser un acompte** sur le montant des droits de succession dus à l'administration fiscale.
À noter, également, la possibilité pour les héritiers de **demander le paiement différé** des droits de succession lorsque les biens sont recueillis en nue-propriété ou, dans certains cas, le paiement fractionné de ces droits en fournissant alors des garanties à l'administration fiscale.

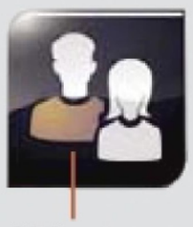
4 La préparation de la déclaration de succession

Le notaire réunit tous les documents utiles afin de calculer les droits de succession dus par les héritiers, le conjoint survivant en étant, lui, exonéré.
Concernant les biens immobiliers, le notaire va demander aux héritiers de lui fournir les titres de propriété (actes d'achat, actes de donation, attestation de propriété immobilière après décès, etc.) et fera des recherches auprès des services du cadastre ou de la conservation des hypothèques s'ils ne les possèdent pas.
Il leur demandera également de lui communiquer la valeur de ces biens et pourra leur proposer d'en faire l'estimation, s'ils sont situés dans son secteur géographique, en s'appuyant sur les bases de données notariales.
Le notaire déduit le passif de l'actif, en vérifiant notamment les éléments déductibles ou, au contraire, réintègre à l'actif les sommes qui étaient dues au défunt

Le calcul des droits sous le régime de la communauté

Successions et donations recueillies au cours du mariage

Cas n°1

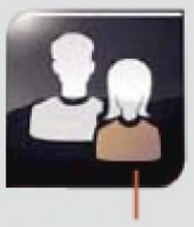


Le défunt a reçu donations et successions au cours du mariage

Actif de succession
=
Actif commun
+
Les donations et successions reçues par le défunt au cours du mariage

Les donations et successions reviennent directement aux héritiers.
Ils ont donc des droits à payer.

Cas n° 2



Le conjoint survivant a reçu donations et successions au cours du mariage

Actif de succession
=
Actif commun

Les donations et successions reçues au cours du mariage restent propres au conjoint.
Les héritiers ne payent des droits qu'au second décès.

→ En cas de mariage sous le régime de la séparation des biens, de célibat, de concubinage ou de pacs, le calcul des droits de succession se fait sur les seuls biens qui appartenaient en nom propre au défunt.

Gettyimages

mais qui ne lui avaient pas encore été versées : il en est ainsi notamment des proratas de retraite ou des loyers dus au décès mais non encore encaissés à cette date.
Le notaire doit également tenir compte des donations consenties par le défunt depuis moins de quinze ans à ses héritiers qui vont diminuer d'autant l'abattement disponible de chacun d'entre eux.

5 La signature des actes de succession

Un troisième et dernier rendez-vous a généralement lieu quatre à six mois après le décès pour une succession ne posant pas de difficultés particulières. C'est le moment de la signature des actes de succession dont l'attestation de propriété immobilière constatant la transmission des biens immobiliers au profit des héritiers, contenant option par le conjoint survivant. Lors de ce rendez-vous, le notaire fait signer au conjoint et aux héritiers la déclaration de succession qu'il déposera en même temps que le montant des droits de succession éventuellement exigibles auprès de l'administration fiscale. Celle-ci lui adressera ensuite un certificat d'acquittement des droits ou de non-exigibilité. Enfin, pour les biens loués, le notaire informe le locataire ; pour les immeubles en copropriété, il contacte le syndic. S'agissant des véhicules, il délivre aux héritiers une attestation pour qu'ils puissent faire les démarches auprès de la préfecture et immatriculer le véhicule à leur nom. ■

Florence Ganivet,
avec le concours d'Éric Chaton, notaire

Un inventaire, dans quel cas ?

Pour l'administration fiscale, la valeur des meubles doit être portée dans la déclaration de succession à 5 % de l'actif brut, sauf preuve contraire. Il peut donc être judicieux d'établir un inventaire lorsque la valeur des meubles est bien inférieure à ces 5 % et quand la succession donne lieu au paiement de droits.
Un inventaire peut également être utile si les meubles sont d'une certaine valeur et si les héritiers souhaitent procéder à leur partage ; l'estimation par le commissaire-priseur permettra d'éviter des contestations.

Enfin, l'inventaire est la règle :

- pour les successions recueillies par un mineur ou un majeur protégé, bien que, dans de nombreux cas, le juge des tutelles dispense les héritiers de cette formalité si la succession ne comporte que des meubles courants de faible valeur ;
- pour les successions faisant l'objet d'une acceptation à concurrence de l'actif net.

Les éléments déductibles de la succession

Les droits de succession sont calculés sur la valeur nette du patrimoine, c'est-à-dire sur l'actif duquel on a déduit le passif qui comprend :

- Les prêts en cours, tels les crédits immobiliers, à la consommation, automobile…
  À savoir : si le défunt avait souscrit une assurance décès, la compagnie d'assurance prendra en charge le remboursement ; le capital restant dû ne sera donc pas déductible du montant de l'actif de la succession.
- Les impôts sur le revenu, la taxe foncière et la taxe d'habitation.
  À savoir : en cas de mariage sous le régime de la communauté, on déduit de l'actif commun ce qui était dû par le couple le jour du décès.
- Enfin, les frais d'obsèques sont déductibles de l'actif de la succession dans la limite de 1 500 € et ce, même si la personne décédée avait souscrit un contrat d'obsèques de son vivant et même si les héritiers n'ont rien à payer.

Le dossier à constituer pour bien régler une succession

Si vous devez entamer le règlement d'une succession, le notaire vous demandera, avant même votre premier rendez-vous, de rassembler un grand nombre de documents.

1. État civil

→ Concernant le défunt:
- acte de décès (et non une fiche d'état civil ou un bulletin de décès),
- livret de famille (parfois plusieurs en cas de remariage),
- copie du contrat de mariage,
- donation entre époux,
- testament,
- copie du jugement de divorce ou de séparation de corps,
- copie du jugement de changement de régime matrimonial.

→ Concernant les héritiers:
- mention des professions et adresses postales actuelles, numéros de téléphone et de télécopie, adresses courriel.

S'ils sont mariés:
- copie complète du livret de famille,
- copie de leur contrat de mariage,
- copie du jugement de divorce ou de séparation de corps.

S'ils ne sont pas mariés:
- copie de la carte d'identité,
- mention des professions, adresses postales actuelles, numéros de téléphone et de télécopie, adresses courriel,
- justificatif si un pacs a été conclu,
- état civil des enfants.

2. Biens immobiliers

- Titres de propriété,
- copies des baux d'habitation, commerciaux ou ruraux,
- nom et adresse du syndic des immeubles en copropriété.

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Pour faciliter la tâche de ses héritiers et laisser ses affaires en ordre, il peut être utile, de son vivant, de réunir tout ou partie de ces documents dans un dossier spécial.

3. Biens mobiliers

→ Véhicules:
- photocopie des cartes grises.

→ Retraites et pensions:
- derniers avis de versements,
- nom et adresse des caisses de retraite et numéro d'identification du défunt,
- justificatifs des aides sociales (conseil général).

→ Comptes bancaires:
- noms et adresses des établissements financiers,
- derniers relevés de comptes bancaires,
- livrets d'épargne,
- dernier relevé de compte-titres.

→ Contrat d'assurance-vie:
- copie des contrats de souscription.

→ Polices d'assurances:
- copie des contrats de souscription d'assurance couvrant les risques de vols de bijoux, d'objet d'art ou de collection.

4. Passif

- Copie de la dernière déclaration de revenus,
- copie de la dernière déclaration d'ISF,
- copie de la dernière taxe foncière,
- copie de la dernière taxe d'habitation,
- charges de copropriété,
- frais de soin et d'hôpital,
- toutes les factures à régler au jour du décès ou à l'occasion du décès, même réglées depuis (frais funéraires, eau, électricité, téléphone...).

5. Donations

→ Pour la déclaration fiscale de succession, copie des donations effectuées depuis moins de quinze ans:
- dons manuels enregistrés,
- donations,
- donations-partages.

→ Pour le rapport civil, copie des donations effectuées depuis plus de quinze ans:
- dons manuels enregistrés,
- donations,
- donations-partages.

40 ans de solidarité

www.fondationdesmonasteres.org

Fondation des Monastères

fondation reconnue d'utilité publique
(Décret du 21 août 1974, publié au Journal Officiel du 25 août 1974)

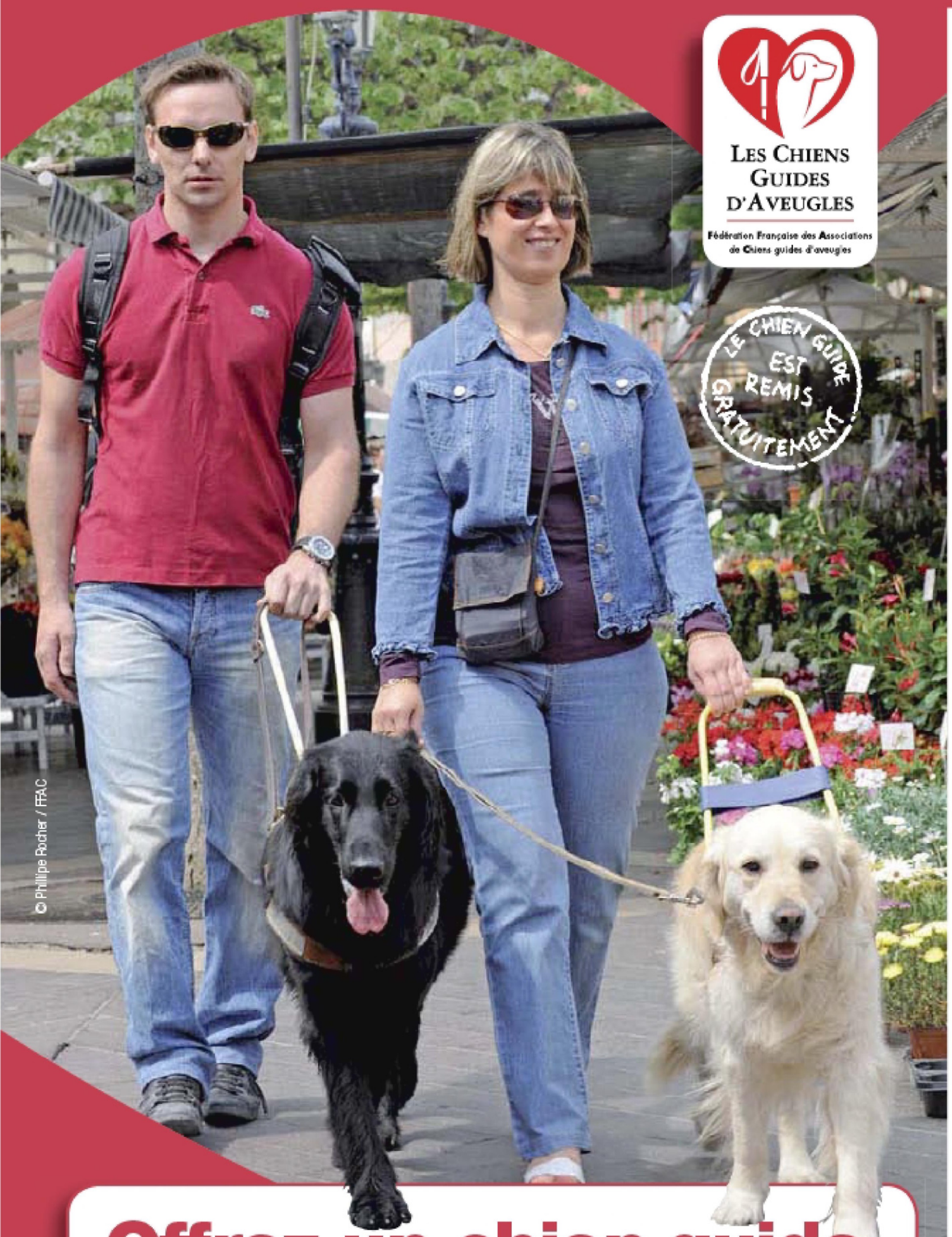
Donnez pour ceux qui donnent tout

Soutenez la Fondation des Monastères

Service des Dons et Legs - Fondation des Monastères - 83/85, rue Dutot 75015 Paris - Tél. : 01 45 31 02 02

Fondation des Monastères

Conception : Asimor Fargues.com



© Phillipe Rocher / FFAC

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles

Comme vous le voyez sur cette carte, le *Mouvement du chien guide d'aveugle* regroupe :

- *10 Écoles de Chiens Guides d'Aveugles.*
- L'*Association Nationale des Maîtres de Chiens Guides d'Aveugles (ANMCGA)*, dont le rôle est de défendre les **droits** des personnes déficientes visuelles utilisatrices de chiens guides.
- Le *Centre d'Élevage* de Lezoux, en Auvergne, c'est là que naissent la plupart des chiots qui deviendront chiens guides.
- *La Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles (FFAC)*, a pour mission d'**unir** le Mouvement, de **soutenir** le *Centre d'Élevage*, de favoriser la **formation d'éducateurs** de chiens guides, d'**aider les** *Écoles* qui en ont besoin et de **promouvoir la cause du chien guide.**

Une grande chaîne de solidarité :

Depuis 1952, date de la première remise d'un chien guide en France, plus de **4 500 équipes maîtres-chiens guides** ont été formées. **1 500** sont actuellement **en activité** dans nos villes et nos campagnes. C'est un travail **long, difficile** et **coûteux,** mais cela en vaut la peine. Pour chaque personne déficiente visuelle, c'est **l'autonomie**, la **liberté** et la **présence quotidienne et affectueuse d'un compagnon fidèle.**

Cependant, ce n'est pas assez. Dans notre pays, **65 000 personnes** souffrent de **cécité totale**. C'est pourquoi le **seul objectif** de notre Mouvement est de **remettre**, année après année, toujours **plus de chiens guides aux personnes déficientes visuelles qui les attendent.**

La générosité du public constitue notre unique ressource. **Si le chien guide est remis gratuitement**, c'est parce que les *Écoles* et *Associations* qui composent le *Mouvement du chien guide d'aveugle* n'agissent que grâce aux dons et legs qu'elles reçoivent, grâce à vous !

Offrez un chien guide en héritage

LEGS, DONATIONS & ASSURANCES-VIE,
exonérés de droits de succession,
en faveur des chiens guides d'aveugles.

D'avance, MERCI de nous aider à renforcer et à pérenniser cette œuvre.

Pour toute question sur la FFAC ou le traitement des dossiers :

Fédération Française des Associations de Chiens guides d'aveugles (FFAC),
71, rue de Bagnolet - 75020 PARIS.
Votre interlocutrice : **Sylvie Nicoleau,**
Responsable des Dons & Legs,
tél. : **01 44 64 89 84**, **s.nicoleau@chiensguides.fr**

Rendez-vous sur **www.chiensguides.fr**
ou retournez le *Coupon-Contact* ci-dessous

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE
Décret du 26 Août 1981

Coupon-contact à retourner à Sylvie Nicoleau

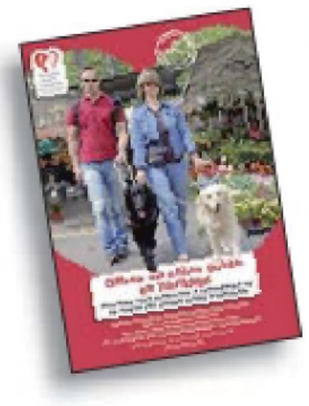
FFAC, 71 rue de Bagnolet - 75020 PARIS - Tél. : 01 44 64 89 84

LES CHIENS GUIDES D'AVEUGLES

CDN-0212

RECONNUE D'UTILITÉ PUBLIQUE

☐ **OUI, je désire en savoir plus pour aider Les Chiens Guides d'Aveugles.**



☐ Merci de m'adresser confidentiellement et sans engagement votre brochure d'informations sur les legs, donations et assurances-vie en faveur des Chiens Guides d'Aveugles.

☐ Je souhaite m'entretenir au téléphone avec une personne de votre Service Dons & Legs.
Veuillez me joindre entre .....H..... et ..... H.....
au numéro suivant : ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐ ☐☐

Mes coordonnées :

Nom : ..... Prénom : .....

Adresse : .....

.....

Code postal : ☐☐☐☐☐ Ville : .....

(Facultatif) Adresse e-mail : .....

INTERVIEW

Successions bloquées

Comment sortir des impasses ?

Dans le cadre du congrès, **Nicolas Randoux** et **Priscille Caignault**, notaires, ont consacré leurs travaux à l'analyse des normes en matière de transmission. Ils reviennent sur le problème des successions bloquées.

D.R.

Conseils : Quelles sont les situations de blocage les plus fréquentes ?
Nicolas Randoux et Priscille Caignault : Il existe différentes sources de blocage. Le plus souvent, ce problème concerne des successions composées de nombreux biens immobiliers de valeur différente, plus difficilement divisibles que des fonds financiers. De même, si certains héritiers ont bénéficié de donations du défunt et pas les autres, il faudra en tenir compte lors de l'ouverture de la succession. Et là encore, des conflits peuvent apparaître. Enfin, lorsque l'un des héritiers ne se prononce pas ou ne vient à aucun rendez-vous, la succession peut se trouver totalement bloquée.

Quelles sont les conséquences économiques et sociales d'une succession bloquée ?
En présence de biens immobiliers, la conséquence directe est la détérioration des maisons ou appartements concernés. Au fil des mois et des années, ils perdent leur valeur car ils ne sont plus ou mal entretenus. De plus, les héritiers peuvent voir leur responsabilité engagée en cas d'accident. C'est l'exemple classique de la pierre ou de la tuile qui tombe sur la vieille dame qui passait par là. En présence de liquidités, l'argent « dort », il ne rapporte donc rien. Quant aux héritiers qui avaient besoin de cet argent pour mener à bien leurs projets ou vivre tout simplement, ils se trouvent totalement pénalisés.

En quoi l'obligation de rapport à la succession des donations antérieures constitue-t-elle une potentielle source de blocage ?
En effet, lors de la succession, on « rapporte » c'est-à-dire que l'on prend en compte les donations antérieures qui ont bénéficié aux héritiers du défunt. Le problème se pose plus précisément pour les biens immobiliers ou les sommes d'argent qui ont servi à acquérir un logement. Ainsi, par exemple, si un héritier a bénéficié de 80 000 € pour acheter son appartement, dont la valeur a doublé entre-temps, la somme rapportée sera de 160 000 €. Or ce mécanisme juridique est souvent mal accepté et source de nombreuses contestations qui peuvent conduire à un blocage car il faut se mettre d'accord sur la valeur à retenir.

En 2006 et 2009, deux réformes ont vu le jour dans le but de débloquer les successions. De quoi s'agit-il ? Sont-elles suffisantes ?
Ces deux réformes ont apporté une certaine évolution puisqu'elles permettent aux héritiers qui se retrouvent en indivision sur le patrimoine du défunt de gérer et d'administrer les biens à la majorité des deux tiers. Toutefois, ces textes ne permettent pas un véritable déblocage de la situation puisqu'il demeure impossible pour les héritiers de vendre les biens sans recourir au juge. Or, il n'est pas acquis que le juge donnera son accord pour la vente. De plus, entrer dans une démarche judiciaire et contentieuse est souvent un pas psychologiquement difficile à franchir pour les héritiers.

Quelles solutions proposez-vous ?
Instituer une mesure qui préconiserait de vendre sans l'accord de celui qui est minoritaire serait contraire au droit de propriété, et donc pas souhaitable. Bien souvent, des successions se débloquent après quatre ou cinq ans, au prix malheureusement d'une procédure judiciaire, les héritiers acceptant alors de transiger et de suivre les conseils dispensés dès l'origine par le notaire. Il faut croire que ce temps-là leur était nécessaire pour leur propre cheminement ou qu'ils réalisent que les biens concernés se détériorent et perdent leur valeur avec les années. Il n'y a donc pas de solution miracle. Toutefois, renforcer les pouvoirs du mandataire désigné par un mandat de protection future obligerait les héritiers à se conformer aux volontés du défunt. ■

Propos recueillis
par Barbara Bénichou

Permettre à Paul de se construire un bel avenir

Aider Gérard à sortir de la rue

Accompagner Jean dans sa recherche d'emploi

Donner accès à l'eau à Aminata

Soutenir Claire et sa famille

LÉGUER POUR SEMER DE L'ESPOIR

Depuis plus de 60 ans, le Secours Catholique agit auprès des personnes en difficulté pour leur permettre de se construire un avenir meilleur. Les legs et assurances vie qu'il reçoit lui sont essentiels pour poursuivre ses actions, d'autant qu'ils sont exonérés de droits de succession. Contribuez vous aussi à ce grand projet d'Espérance et faîtes vivre, dans le temps, vos valeurs humaines et spirituelles.

Crédits photos : E.Perriot / S C et D. Mitera / S C Aaron Foster / Getty Images®

Aidons-nous les uns les autres

Secours Catholique
Réseau mondial **Caritas**

LEGS - ASSURANCE VIE

Carine Smoliga
Conseillère Legs,
Assurances Vie et Donations.
Tel : 01 45 49 75 35

" Transmettre tout ou partie de ses biens au Secours Catholique est relativement simple et suscite pourtant beaucoup de questions. Je suis à votre disposition pour y répondre ".

POUR RECEVOIR NOTRE DOCUMENTATION GRATUITE ET SANS ENGAGEMENT DE VOTRE PART

Retournez votre coupon au Secours Catholique,106 rue du Bac, 75341 Paris Cedex 07

I ☐ Mlle I ☐ Mme I ☐ M I Nom

I Prénom I Adresse

I Code Postal I Ville

• Au titre de la loi Informatique et Libertés, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification des données vous concernant. Il suffit de nous écrire en indiquant vos nom, prénom et adresse.

LCN0912

Pacte « Dutreil », réduction d'impôt…

Préparer une transmission d'entreprise

Bien préparée, la donation de son entreprise peut se faire à un moindre coût fiscal. De nombreux dispositifs sont prévus à cet effet, mais comme toujours en la matière, l'attrait fiscal ne doit pas faire perdre de vue d'autres objectifs, comme la prévoyance et l'équité entre les enfants.

Certes, la remise en cause, ou tout au moins la limitation des dispositifs tels que le pacte Dutreil n'est pas exclue dans le futur, compte tenu du contexte économique et budgétaire. Il reste toutefois intéressant de prendre date pour en bénéficier.

» Réduire de 75 % les droits de donation

Les donations ou transmissions par décès d'entreprises, sous forme de parts ou actions de sociétés, peuvent être soumises aux droits de mutation sur une base extrêmement réduite, ramenée à 25 % de la valeur de l'entreprise. Cette exonération des trois quarts, sans limitation de montant, est évidemment soumise à des conditions, lesquelles n'ont cessé d'être assouplies au gré des lois fiscales.

Seules les entreprises ayant une activité commerciale, industrielle, agricole, libérale ou artisanale sont éligibles au dispositif. En sont exclues les sociétés qui se bornent à gérer le patrimoine familial, considérées comme ayant une activité civile.

Des engagements à conserver les titres à plusieurs niveaux

Donateur et donataires de l'entreprise doivent s'engager à conserver les titres de la société pendant une certaine durée. L'engagement étant double, plusieurs délais se superposent.

Dans un premier temps, le donateur et ses associés prennent l'engagement collectif de conserver les titres pendant deux ans. Cet engagement doit porter sur 34 % des titres pour une société non cotée et sur 20 % si la société est cotée. Ces pourcentages doivent être respectés toute la durée de l'engagement.

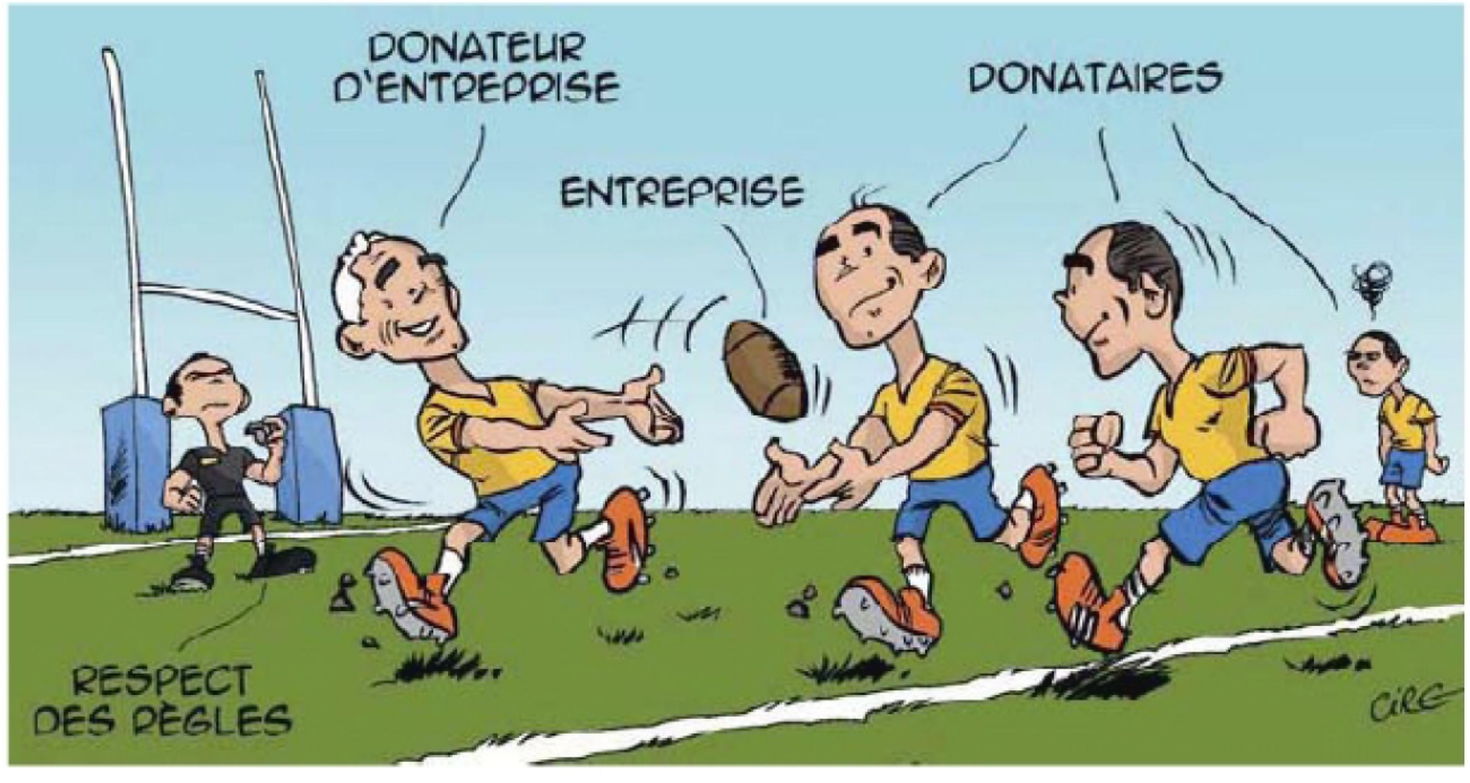
Ensuite, au moment de la transmission, chaque héritier ou donataire doit à son tour prendre un engagement individuel de conservation de quatre ans, qui commencera à courir à l'expiration de l'engagement collectif. Au total, les participations devront avoir été conservées pendant au moins six ans pour que l'exonération s'applique.

Une activité dans la société

Une autre condition à remplir porte sur l'activité d'un associé dans la société transmise. En effet, l'un des associés engagés, qu'il s'agisse de l'un des héritiers ou donataires ayant pris un engagement individuel ou de l'un des associés ayant participé à l'engagement collectif, doit exercer dans la société son activité principale si l'entreprise est une société de personne, ou une de fonction de direction si l'entreprise une société de capitaux, pendant toute la durée de l'engagement collectif et pendant les trois années la transmission. La loi vise les fonctions suivantes : gérant de SARL ou de société en commandite par actions, associé en nom de société de personnes, président-directeur général, président du conseil de surveillance ou membre du directoire dans une société par actions. L'administration fiscale admet que cette fonction ne soit pas exercée par la même personne pendant toute la durée requise.

Des donations et cessions restent possibles pendant ces délais

Plusieurs assouplissements ont été apportés par la loi pour prendre en compte de nombreuses situations factuelles. Par exemple, si la transmission intervient par décès et que le défunt n'avait pas pris l'engagement formel de conservation collectif, ce pacte >>>



est réputé acquis si les titres étaient détenus depuis plus de deux ans et qu'il exerçait une des fonctions de direction précitées.
Autre exemple, les associés parties prenantes de l'engagement collectif peuvent se céder ou se donner des titres entre eux. Ils peuvent également les céder à des tiers, tant que les seuils de capitalisation de 20 ou 34 % restent dans le pacte. L'engagement collectif doit alors être reconduit pour deux ans.
En revanche, hors des cas prévus, la rupture de l'engagement de conservation entraîne l'application des droits qui auraient été normalement dus, majorés de l'intérêt de retard de 0,40 % par mois. En cas de non-respect de l'engagement collectif, tous les héritiers ou donataires doivent payer le complément de droits. Il en va de même en cas de non-respect de la condition liée à l'exercice d'une activité ou de la fonction de direction dans la société.
Au contraire, si c'est un engagement individuel qui n'est pas respecté, seul son auteur s'expose à un redressement de droits de donation ou succession.
À leur tour, ces héritiers ou donataires peuvent donner leurs titres sans que l'engagement soit remis à en cause, à condition que leurs descendants ou donataires poursuivent l'engagement individuel de leur auteur jusqu'à son terme.

Un dispositif adapté aux entreprises individuelles

Les entreprises individuelles, auxquelles sont ici assimilées les EURL, peuvent elles aussi bénéficier de l'exonération des trois-quarts de leur valeur.
La transmission va porter sur tous les biens meubles, immeubles corporels ou incorporels : la marque, la clientèle, les locaux, le fonds de commerce, les machines, la marchandise, etc.
Faute d'associés, le dispositif est plus simple. L'entreprise doit avoir été détenue pendant deux ans par le donateur ou le défunt avant la transmission, si l'entreprise avait été acquise à titre onéreux. S'il l'avait lui-même créée ou l'avait reçue par donation ou héritage, aucune durée de détention n'est exigée. Chaque héritier ou donateur qui veut bénéficier de l'exonération des trois quarts doit s'engager à conserver pendant quatre ans les biens affectés à l'entreprise. Et l'un deux doit effectivement poursuivre pendant trois ans l'exploitation de l'entreprise.

Des droits réduits de moitié

Une fois l'assiette taxable réduite de 75 %, la donation peut encore bénéficier d'une réduction de droits ainsi calculés de 50 % si le donateur a moins de 70 ans au moment de la donation. Cette réduction de droits est la seule à n'avoir pas été supprimée par la réforme de la fiscalité patrimoniale opérée l'an dernier.
Ce dispositif bénéficie aux sociétés comme aux entreprises individuelles. La donation doit porter sur la pleine propriété de l'entreprise, ce qui exclut les donations avec réserve d'usufruit.
Dus en principe par le donataire, les droits peuvent être pris en charge par le donateur sans que cela constitue une donation supplémentaire. Ils peuvent faire l'objet de paiement différé et fractionné.

Attention à l'équilibre entre les enfants

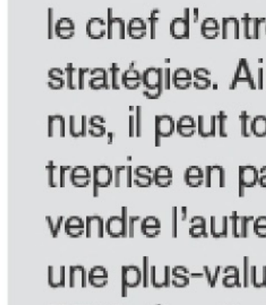
Si la question de l'équilibre entre les enfants est présente dans toute transmission, elle se pose avec plus d'acuité lorsque le patrimoine compte une entreprise. En effet, il est rare que tous les membres d'une fratrie soient intéressés par la reprise de l'entreprise. La plupart du temps, elle est donnée à un enfant, les autres recevant les autres biens du patrimoine.
Si les donations sont dites simples, faites de façon isolée, un rééquilibrage devra être effectué entre elles au décès du parent donateur en fonction de la valeur acquise par les biens donnés. Pour éviter ces comptes fastidieux, les enfants peuvent à l'avance renoncer à leurs droits à demander leur indemnisation : c'est la renonciation anticipée à l'action en réduction. Une autre solution consiste à procéder à la distribution des biens par une donation-partage. Celle-ci présente l'avantage de figer les valeurs des biens au jour de la donation. ■

Annabelle Pando

Donation et impôt sur le revenu

La donation et la vente de l'entreprise n'entraînent pas les mêmes conséquences au regard de l'impôt sur le revenu.
La vente fait apparaître des plus-values taxables immédiatement à l'IR. Des exonérations existent, soit en fonction de la valeur du fonds (exonération totale pour les fonds n'excédant pas 300 000 € et partielle pour 500 000 €), soit en fonction des recettes (exonération totale pour les entreprises de vente jusqu'à 250 000 € de recettes, et pour les entreprises de service jusqu'à 90 000 €).
Au-delà de ces seuils et lorsqu'aucun enfant ne reprend les rênes de la société, il peut être plus intéressant de donner ses titres à ses enfants, qui procéderont eux-mêmes à la vente. Cette opération a pour effet de purger les plus-values *(voir Conseils n°413)*. En effet, les plus-values constatées ne sont pas appréhendées par le donateur puisque les titres sont transmis aux donataires pour leur valeur au jour de la donation.

LE CONSEIL DU NOTAIRE


D.R.

Bien évaluer ses besoins

« Avant toute démarche, le candidat à la transmission doit envisager sa vie après son activité pour **évaluer ses futurs besoins**. Les études des enfants seront-elles payées, les acquisitions immobilières remboursées ? Le candidat doit également se faire une idée de sa charge fiscale future, notamment au regard de l'ISF puisque les biens professionnels jusque-là exonérés seront taxés. D'autres frais pris en charge par l'entreprise (véhicule, mutuelle, déplacements…) deviendront aussi des charges fixes, non négligeables. Ce bilan est indispensable pour orienter le chef d'entreprise vers les bonnes stratégies. Ainsi, s'il a besoin de revenus, il peut tout à fait transmettre l'entreprise en partie par donation et en vendre l'autre partie pour percevoir une plus-value. Cette opération de FBO *(family buy out)* est courante et permet aussi de tenir compte des différentes vocations des héritiers. En effet, il est rare que tous les héritiers soient intéressés par la reprise de l'entreprise. En général, un seul est concerné.
Dans tous les cas, de nombreuses précautions s'imposent pour respecter la loi, et l'équilibre entre les enfants. »

Arlette Darmon, notaire

Ce geste d'amour peut changer sa vie,
votre générosité aussi

FONDATION MVE

LEGS & ASSURANCES-VIE

Reconnue d'utilité publique

© Fotolia

Damien, 7 ans, et ses deux petites sœurs ont été séparés de leurs parents pour des raisons familiales graves. La **Fondation Mouvement pour les Villages d'Enfants** les a accueillis, tous les trois, dans la même maison afin qu'ils **grandissent ensemble,** accompagnés par une éducatrice familiale, dans la durée et la stabilité. Plus de 600 frères et sœurs s'acheminent ainsi, jour après jour, vers leur autonomie dans nos Villages et Foyers.

Léguer à la Fondation MVE, c'est permettre d'accueillir et de protéger encore plus d'enfants en danger en France.

Véronique Imbault répond à vos questions sur les legs et assurances-vie
01 53 89 12 44 I veronique.imbault@lesvillagesdenfants.com

Fondation MVE I 28, rue de Lisbonne 75008 Paris I www.lesvillagesdenfants.com

Successions internationales

Les règles changent

Double nationalité, expatriation, biens détenus à l'étranger... sont autant de complications lorsqu'il s'agit de régler une succession. À partir de 2015, un règlement européen lèvera un grand nombre de difficultés.

Avec le nouveau règlement européen paru au journal officiel de l'Union européenne du 27 juillet 2012, les successions internationales seront simplifiées. Il entrera en application au 17 août 2015 : un délai certes long, mais nécessaire pour permettre à chaque pays d'aménager sa propre législation.
Comme il s'agit d'un règlement et non d'une directive, sa mise en application sera simultanée dans vingt-quatre États de l'Union (le Danemark, le Royaume-Uni et l'Irlande ne l'ayant pas adopté).

La fiscalité n'est pas concernée

Les nouvelles dispositions ne changent rien en matière de fiscalité successorale. Les règles qui déterminent l'État membre compétent pour la perception de droits de succession (qui résultent généralement de conventions bilatérales) peuvent différer des règles qui déterminent le droit civil applicable à cette succession.
Les questions qui relèvent du régime matrimonial et des trusts sont également exclues du règlement.

Le principe d'unité successorale

La situation actuelle

Traditionnellement, deux systèmes coexistent en matière de successions internationales. Dans certains pays, une seule loi est applicable à la totalité des biens de la succession : Allemagne, Espagne, Italie…

Gettyimages

Dans d'autres pays comme la France, la Belgique, le Royaume-Uni, les biens immobiliers, soumis à la loi de leur situation, sont distingués des autres biens.
Le règlement opte pour le principe d'unité successorale. Ainsi, il est possible à chacun de préparer sa succession et de répartir ses biens de manière équitable quel que soit leur lieu de situation.

Une succession, une loi

Le critère de rattachement principal est celui de la dernière résidence habituelle du défunt *(art. 21)* afin de mettre en œuvre le principe : *« Une succession, une loi, une juridiction »*.
Ce critère déterminera la loi applicable à toutes les opérations successorales (administration, liquidation et partage), même si cette loi n'est pas celle d'un État membre. Une fois la loi de l'État de la résidence déterminé, faut-il appliquer le droit interne de cet État ou la règle de conflit ? Autrement dit, le renvoi peut-il jouer ?
Le renvoi n'est admis dans le règlement que pour des États tiers *(art. 34)*, c'est-à-dire les États non concernés par ce texte communautaire.

Exemples

Si un Français décède à Barcelone où il résidait depuis de nombreuses années avec sa famille, sa succession sera par principe soumise à la loi espagnole. Il n'y aura plus de renvoi à la loi française, comme le prévoit le droit international privé espagnol.
En revanche, si un Français décède à Marrakech où il vivait depuis sa retraite, sa succession sera soumise au droit français, puisqu'on fera jouer le renvoi à la loi nationale du défunt, prévu par la règle de conflit marocaine (le Maroc étant un État tiers).

Le choix de la loi successorale : la *professio juris*

Retenir la loi de la résidence habituelle du défunt au moment de son décès peut s'avérer gênant : à chaque fois qu'une personne

change de résidence, il lui faudrait réviser sa planification successorale. C'est pourquoi la *professio juris*, c'est-à-dire la possibilité de choisir la loi applicable à sa succession (loi nationale ou de l'une de ses nationalités) est essentielle.
Une personne peut choisir comme loi régissant l'ensemble de sa succession la loi de l'État dont elle possède la nationalité au moment où elle fait ce choix ou au moment de son décès. Si elle a plusieurs nationalités, elle peut choisir la loi de tout État dont elle possède la nationalité *(art. 22, al.1)*.
Cette loi peut être la loi d'un État membre de l'Union européenne ou d'un État tiers.

Exemple

Un ressortissant anglais qui s'installe définitivement en France peut souhaiter que la loi anglaise s'applique à sa succession, même si celle-ci ne comprend que des biens géographiquement situés en France. Le règlement rend cette solution possible ; le respect de la réserve héréditaire du droit civil français ne saurait y faire obstacle. Cet Anglais pourra léguer tout son patrimoine à un tiers, même s'il a des enfants : il choisira par testament l'application à sa succession du droit anglais, qui prône la liberté quasi-totale de tester.

Les pactes successoraux admis, voire favorisés

Le règlement donne du pacte successoral une définition suffisamment large pour englober une grande variété de pratiques, comme les testaments conjonctifs ou mutuels, les pactes de type germanique, les donations entre époux de biens à venir, les donations-partages, la renonciation anticipée à l'action en réduction…
Alors que le droit français proscrit certains de ces pactes, le règlement permettra d'y recourir dans le cadre des successions internationales, par le jeu des rattachements.

Néanmoins, il devra se méfier car sur le plan fiscal, le droit fiscal français s'appliquera : ce tiers aura à payer des droits de succession au tarif entre étrangers (60 %).

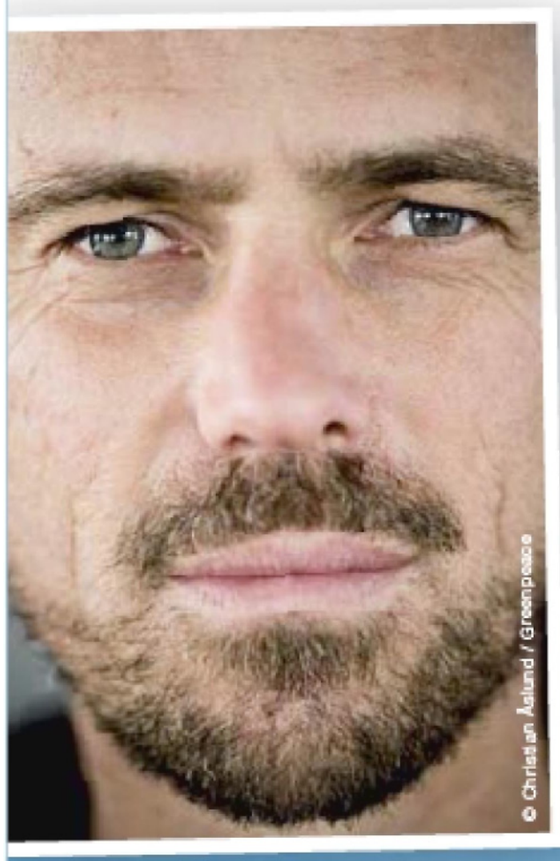
Une désignation expresse

Dès à présent, sans attendre l'entrée en application du règlement, il est possible d'établir une *professio juris* en faveur de la loi nationale *(art. 83)*.
« Le choix est formulé de manière expresse dans une déclaration revêtant la forme d'une disposition à cause de mort ou résulte des termes d'une telle disposition ».
Il suffit donc d'exprimer ce choix dans un testament.

La compétence juridictionnelle

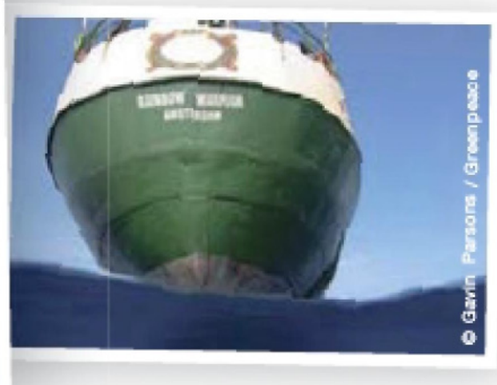
Une seule juridiction est compétente pour statuer sur tous les aspects du règlement d'une succession.
Le principal critère de rattachement est la résidence habituelle du défunt au moment de son décès. La compétence de l'État membre de la dernière résidence coïncide fréquemment avec la localisation des biens du défunt.
Toutefois, lorsque le défunt a choisi la loi d'un État membre pour régir sa succession, la juridiction compétente en vertu de la règle générale peut, sous certaines >>>

« Au-delà du temps, continuez à protéger la planète ! »


© Christian Åslund / Greenpeace

Le capitaine Mike Fincken et le *Rainbow Warrior* : symboles d'engagement et d'espoir…

Votre présence est essentielle, embarquez avec nous !


© Gavin Parsons / Greenpeace

Grâce au legs à Greenpeace, faites perdurer vos idéaux et offrez aux générations futures les moyens de préserver la planète et tous les êtres qui la peuplent…

Freiner l'emballement climatique, protéger les océans, préserver les forêts, lutter contre l'extinction des espèces animales… La protection de l'environnement nous engage pour de longues années. En nous désignant comme l'un de vos bénéficiaires, **vous nous donnez les moyens de pérenniser notre mission et vous garantissez cette indépendance financière** qui nous permet de conserver en toute occasion notre liberté de parole et d'action.

Nous vous accompagnons et répondons à toutes vos questions

Anne-Marie Schmit, Directrice de la collecte de fonds & Florence Teissier, Chargée des legs

Téléphone 01 80 96 97 05
Courriel florence.teissier@greenpeace.org

Legs, donations, entre vous et nous, une histoire d'espoir

www.greenpeace.fr

Le fonds de dotation «GREENPEACE FRANCE» est habilité à recevoir des legs, donations et assurances-vie, en exonération de toute imposition.

GREENPEACE

conditions, inviter les parties à saisir la juridiction de cet État membre.

Le certificat successoral européen

Pour accélérer le règlement des successions internationales, le règlement introduit un certificat successoral européen (CSE). Son objet est d'assurer la libre circulation des preuves de la qualité d'héritier, des vocations successorales et des pouvoirs pour administrer la succession.
Ce certificat ne se substitue pas aux documents propres à chaque État. Ainsi, si un tel certificat est demandé en France, le notaire n'est pas dispensé d'établir un acte de notoriété.
Le certificat successoral européen ne sera pas délivré par une autorité ou un organisme supranational, mais par chaque autorité émettrice, à savoir *« une juridiction ou une autre autorité qui, en vertu du droit national, est compétente pour régler les successions » (art. 64)*.
Ainsi, en France, les notaires (ou les juges en Alsace-Moselle) seront appelés à délivrer des CSE, sur la base du certificat judiciaire ou de l'acte de notoriété, lorsque les héritiers devront faire valoir cette qualité dans un autre État.
Les modèles seront identiques dans tous les États membres ; la demande de CSE sera faite au moyen d'un formulaire type.

Les mentions du certificat

En plus des indications usuelles (défunt, décès, identité des ayants droit…), le certificat indiquera les conventions matrimoniales éventuelles stipulées par le défunt, l'option prise dans la succession (acceptation ou renonciation), les pouvoirs des héritiers, et enfin la liste des biens composant le patrimoine du défunt.
L'intérêt pratique d'un tel certificat est indéniable. On ne peut donc que regretter qu'il ne soit pas obligatoire pour toutes les successions au sein de l'UE *(art. 62)*.

Les effets du CSE

Le certificat sera reconnu de plein droit dans tous les États membres de l'Union européenne, sans avoir à recourir à aucune autre procédure *(art. 69)*. Son contenu est présumé correspondre à la vérité au cours de sa durée de validité, c'est-à-dire six mois. Au-delà de ce délai, une nouvelle expédition devra être demandée.
Présenté sur un modèle unique, clair et précis, ce certificat successoral facilitera les démarches et les investigations qu'engendre le règlement d'une succession internationale. ■

Marjorie Devisme
Cridon de Lyon

LE CONSEIL DU NOTAIRE

Si vous êtes français et détenez des biens à l'étranger, vous pouvez déjà **désigner dans un testament la loi française** pour régler votre succession. Cependant, cette *professio juris* n'aura d'effet qu'en cas de décès après l'entrée en application du règlement, le 17 août 2015.

conseils des notaires

Retrouvez nos conseils par thème dans les mémos

BON DE COMMANDE

Je désire recevoir les Mémos suivants (cocher les cases en indiquant la quantité) :

Famille
- ☐ Choisir son contrat de mariage
- ☐ Le pacs et le concubinage
- ☐ Le divorce
- ☐ L'adoption
- ☐ La donation entre époux
- ☐ Les donations
- ☐ Le testament et les legs
- ☐ La donation-partage
- ☐ Recueillir un héritage
- ☐ Le statut des mineurs
- ☐ La protection des adultes vulnérables

Entreprise
- ☐ Le couple et l'entreprise

Immobilier
- ☐ La société civile immobilière
- ☐ Acheter ou vendre son logement
- ☐ La vente en viager

Patrimoine
- ☐ L'Impôt de solidarité sur la fortune
- ☐ L'assurance-vie

Pratiques, complets et synthétiques ces petits guides vous aident à négocier les tournants décisifs de votre vie

4,50 € x … (nbre de Mémos) = ……. €
Je joins mon règlement par chèque à l'ordre de Publi.not

Nom ……
Prénom ……
Adresse ……
……
……
Code postal ……
Ville ……

À retourner par courrier : Publi.not, 44 rue du Général Foy, 75008 Paris • Tél. : 01 40 82 00 36
ou Achat en ligne : **www.notaires.fr**, rubrique kiosque

CDN 418

conseils des notaires

Offre spéciale rentrée

Abonnez-vous

à *Conseils des Notaires*

pour éclairer vos choix et
prendre les bonnes décisions.

11 numéros

+

Station météo multifonction

Abonnez-vous

et recevez cette station météo

pour 39,80 € par an

au lieu de ~~62,90 €~~

= 42,90 + 20 € (prix station météo)

Bulletin d'abonnement

À renvoyer dans une enveloppe affranchie à : *Conseils des Notaires*, BP 90006, 59718 Lille CEDEX 9

☐ **Oui,** je souhaite profiter de cette offre réservée aux nouveaux abonnés pour recevoir *Conseils des Notaires* pendant 1 an (11 numéros) et une station météo pour 39,80 € seulement. [METE0418]

☐ Je m'abonne, sans la station météo, à *Conseils des Notaires* pour seulement 34,80 € (au lieu de 42,90 €) soit près de 20 % de réduction. [CON418]

Mon règlement :

☐ par chèque (à l'ordre de Publi.not)

☐ par carte bancaire

N° CB : ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_ ⌊_⌊_⌊_⌊_

expire fin : ⌊_⌊_ ⌊_⌊_

Date et signature (obligatoire) :

Mes coordonnées :

Nom : _____

Prénom : _____

Adresse : _____

_____

Code Postal : ⌊_⌊_⌊_⌊_⌊_ Ville : _____

Adresse mail : _____

Offre valable en France métropolitaine réservée aux nouveaux abonnés et valable jusqu'au 31/12//2012. Conformément à la loi "informatique et libertés" du 6 janvier 1978, vous disposez d'un droit d'accès et de rectification aux données vous concernant. Par notre intermédiaire, ces données pourraient être communiquées à des tiers, sauf si vous cochez la case ci-contre. ☐

Solidarité familiale

Entre obligation et générosité

L'aide des parents est le plus souvent naturelle et spontanée, mais elle a aussi un fondement juridique qui la rend obligatoire, même après la majorité des enfants. À l'inverse, elle ne doit pas être excessive, pour ne pas créer d'inégalités entre les enfants.

L'obligation d'entretien est l'un des devoirs majeurs découlant de l'autorité parentale, cet « *ensemble de droits et de devoirs ayant pour finalité l'intérêt de l'enfant* » *(Code civil, art. 371-1)*. D'ailleurs, les parents ne peuvent pas renoncer ou déléguer spontanément leurs droits et obligations à un tiers. C'est en cela que l'autorité parentale est une fonction d'ordre public. Par conséquent, dès la naissance, les parents tiennent juridiquement un rôle primordial dans l'éducation de leur enfant.

GraphicObsession

La plupart des jeunes n'accèdent à l'autonomie que quelques années après leur majorité.

L'obligation d'entretien du jeune enfant

Ainsi, « *chacun des parents contribue à l'entretien et à l'éducation des enfants à proportion de ses ressources, de celles de l'autre parent, ainsi que des besoins de l'enfant* » *(Code civil, article 371-2 alinéa 1er)*. Il convient d'assurer aux enfants, dans la limite des moyens financiers du ménage, un niveau de vie suffisant pour permettre son développement. Il s'agit bien évidemment de les nourrir, mais l'obligation va bien au-delà. Les parents doivent assumer les frais d'études et d'instruction en général, les vacances, une couverture santé… C'est le plus souvent naturellement que les pères et mères accomplissent leur devoir. Mais à l'occasion de leur séparation, ce devoir parental fait l'objet de nombreux litiges. Car celui des parents qui n'a pas la garde de l'enfant se voit contraint – sur le fondement de ce devoir d'entretien – de verser une pension alimentaire. Celle-ci ne prend d'ailleurs pas fin automatiquement à la majorité de l'enfant. Les querelles conjugales ne doivent pas faire oublier que l'intérêt de l'enfant est en jeu et que celui qui ne s'acquitte pas de son obligation peut être condamné pour abandon de famille (délit puni par l'article 227-3 du Code pénal de deux ans d'emprisonnement et de 15 000 € d'amende).

Une obligation qui se prolonge

Le Code civil précise que l'obligation d'entretien « *ne cesse pas de plein droit lorsque l'enfant est majeur* » *(article 371-2 alinéa 2)*. Elle se poursuit jusqu'à l'indépendance financière du jeune majeur. Par conséquent, les parents devront l'aider financièrement s'il poursuit ses études (à la condition que celles-ci soient sérieuses), s'il est à la recherche de son premier emploi (sous réserve que cette recherche soit effective) ou s'il souffre d'une maladie ou un handicap l'empêchant d'être autonome.

L'aide peut prendre des formes variées : hébergement chez soi, versement d'une pension, mise à disposition d'un logement, financement d'études à l'étranger, prêt d'une somme d'argent… Les occasions et les formes pour aider ses enfants ne manquent pas, tant les besoins d'un jeune qui entre dans la vie adulte sont importants. >>>

Yves DELÉCRAZ, notaire

« Les parents sont présents pour assurer petits et grands coups de pouce »

D.R.

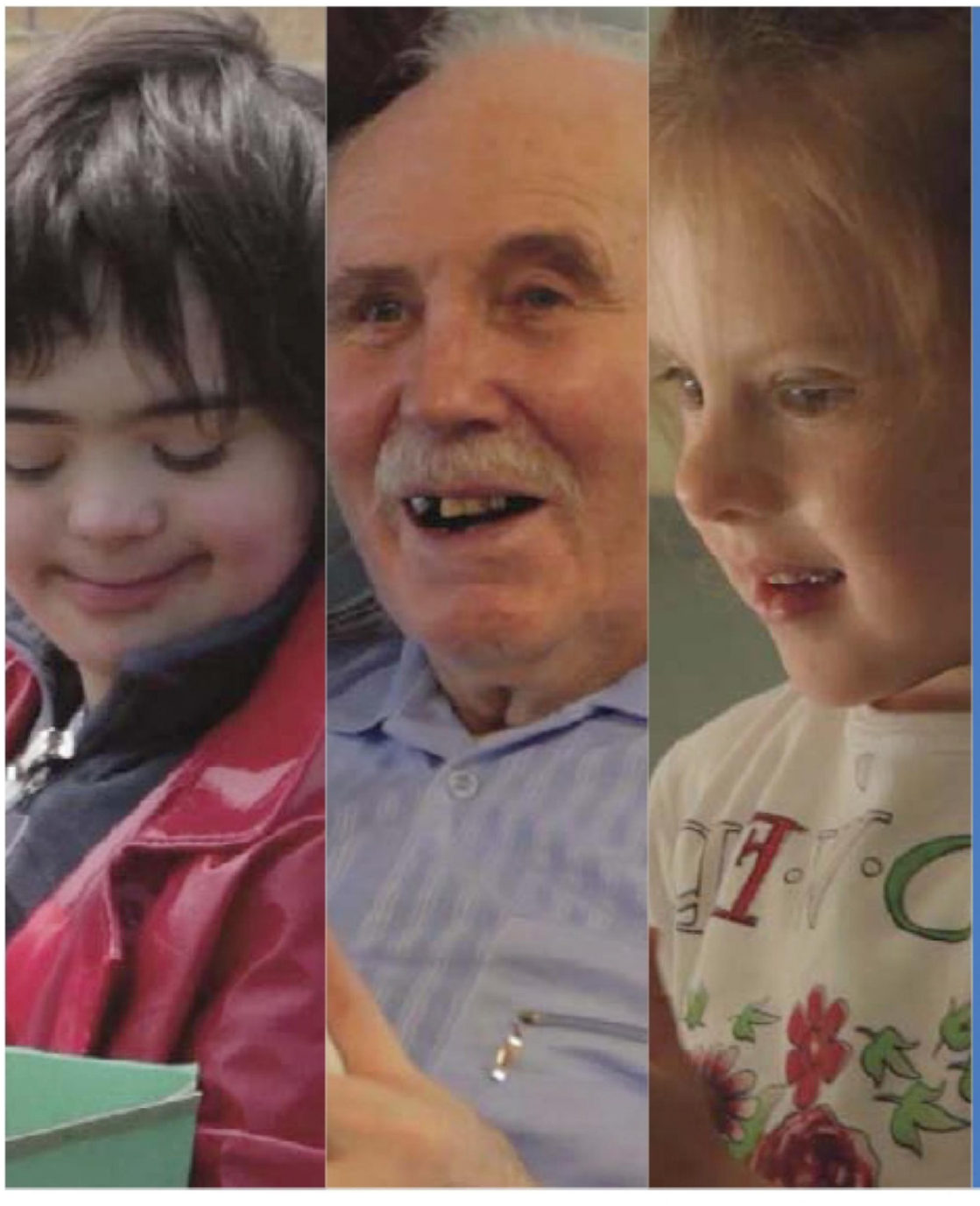
« Depuis plusieurs années notre société évolue et nous, notaires, devons en prendre conscience pour mieux conseiller nos clients et prévenir les conflits.

Les parents d'aujourd'hui, comme ceux d'hier bien entendu, ont commencé à aider leurs enfants dès leur plus jeune âge. Mais, alors que ces enfants sont devenus eux-mêmes des pères et mères de famille, les parents continuent à leur venir en aide. C'est d'ailleurs compréhensible dans un contexte où le pouvoir d'achat diminue, où se loger devient de plus en plus coûteux, etc. ; l'autonomie des enfants est toute relative. Les parents sont alors présents pour assurer les petits et grands coups de pouce qui permettent à l'un de se loger, à l'autre d'acheter une voiture ou de partir en vacances. Cette aide, lorsqu'elle est possible, paraît bien naturelle. Mais ces flux financiers représentent des risques juridiques. Au décès des parents, les comptes entre les enfants risquent d'être difficiles.

« La solidarité familiale ne connaît pas la crise »

Pour autant, cette solidarité familiale, lorsque les parents en ont les moyens, doit être encouragée. Il convient toutefois de l'organiser. Les parents doivent comprendre qu'une frontière existe entre obligation d'entretien et donation. Et que la franchir suppose quelques mesures pour ne pas rompre l'égalité entre leurs enfants. À cet égard par exemple, une donation-partage, qui inclurait l'ensemble des enfants, peut s'avérer salutaire. Dans le cadre du congrès des notaires 2011, nous avons proposé une évolution législative qui répondrait à l'accroissement de cette solidarité familiale : pouvoir intégrer dans un pacte de famille l'ensemble des aides dont a pu bénéficier chacun des enfants, sans avoir à se soucier de la frontière très floue entre obligation d'entretien et libéralité. Ce serait une façon encore plus efficace d'assurer la paix des familles. » ■

Propos recueillis par R.M.



Fondation Claude Pompidou

Depuis plus de 40 ans, la Fondation Claude Pompidou est présente auprès des personnes rendues vulnérables par la maladie, le handicap et le grand âge.
Reconnue d'utilité publique, elle agit en construisant des établissements spécialisés, en soutenant la recherche médicale et à travers son réseau de bénévoles.

Chaque don, chaque legs compte !
Aidez-nous !

Fondation Claude Pompidou
42 rue du Louvre - 75001 Paris
www.fondationclaudepompidou.fr
Tél.: 01 40 13 75 00

>>> L'aspect fiscal

À noter que si vous accueillez votre enfant sous votre toit et qu'il n'est pas rattaché à votre foyer fiscal, vous pouvez déduire 3 359 € de vos revenus sans justificatif au titre du logement et de la nourriture. Si vous supportez d'autres frais (santé, vêtements, scolarité…), vous pouvez ajouter le montant des dépenses à ce forfait (dans la limite au total de 5 698 €). Si vous lui versez une pension alimentaire, elle est également déductible de vos revenus dans la limite de 5 698 € (à la condition qu'il ne soit pas rattaché à votre foyer fiscal).

» Entre entraide et donation indirecte

Attention, si l'aide des parents se poursuit au-delà des besoins de l'enfant, c'est-à-dire une fois qu'il a acquis son autonomie financière, il n'est plus question d'obligation d'entretien mais de donation. Concrètement, les parents qui laisseraient à la disposition gratuite de l'enfant, désormais salarié, l'appartement qu'il occupait quand il était étudiant, seraient considérés comme consentant une donation indirecte à leur enfant. C'est pourquoi, si vous aidez votre enfant alors qu'il est financièrement autonome, ayez conscience que cela constitue pour lui une donation indirecte. À votre décès, ses frères et sœurs pourraient demander à ce qu'il en soit tenu compte dans le partage.

De la même façon, si les parents louent un logement à leur enfant en lui accordant un loyer minoré, l'avantage conféré peut constituer une donation indirecte susceptible de rompre l'égalité dans la fratrie. Par ailleurs, vis-à-vis de l'administration fiscale, ils sont tenus de pratiquer un prix de loyer conforme au marché. À défaut, le fisc peut rectifier le revenu déclaré en majorant le prix du loyer du montant de la libéralité, c'est-à-dire la différence entre le loyer consenti et le prix normal *(Rép. Min. n° 113277, JOAN 17 janvier 2012)*.

Enfin, dans le même esprit, si les parents prêtent à l'un de leurs enfants une somme d'argent, mieux vaut prévoir un intérêt d'emprunt, même minime, surtout si la somme prêtée est importante et la durée de remboursement longue. À défaut, ce prêt gratuit pourrait aussi être considéré comme une donation indirecte.

» Les donations formalisées

Les parents peuvent aussi aller plus loin et consentir à leur enfant une donation par acte authentique. Elle peut porter, par exemple, sur une somme d'argent ou des biens mobiliers ou immobiliers. Il faut garder à l'esprit qu'elles sont irrévocables. Mieux vaut faire ses calculs avant d'être généreux ! Par ailleurs, si l'enfant envisage d'acquérir un bien immobilier avec son conjoint grâce à la somme d'argent donnée, il est conseillé de faire une déclaration d'origine des deniers auprès d'un notaire. En cas de séparation, cet argent reviendra à l'enfant, évitant un conflit supplémentaire au sein du couple.

Fiscalement, la donation peut s'effectuer en franchise d'impôts. Deux donations sans impôts sont possibles pour chacun des parents : la première jusqu'à 31 865 € si le donateur a moins de 80 ans, la seconde jusqu'à 100 000 € (ces abattements se renouvellent désormais tous les quinze ans). ■

Rosine Malolo

Aidants familiaux

Une ébauche de statut

Sur fond de crise, les aidants familiaux ont un rôle déterminant pour l'accompagnement des personnes dépendantes. Dans une certaine mesure, ils bénéficient d'une reconnaissance sociale et juridique.

La prise en charge par l'État du risque dépendance n'est plus inscrite au rang des priorités du moment... Par ailleurs, le maintien à domicile est largement plébiscité, humainement parlant, par tous les sondages effectués en ce domaine. Il doit être également privilégié, sur un plan strictement économique, cette solution restant la moins onéreuse lorsque la personne dépendante peut s'appuyer sur son entourage.

Or, sur le terrain, 80 % de l'aide apportée aux personnes âgées ou handicapées est effectuée à titre bénévole et de façon informelle par des proches. Pour ce faire, ceux-ci doivent parfois renoncer à exercer une activité professionnelle et offrir une disponibilité permanente qui dépasse largement les limites de la simple entraide familiale et justifie à tout le moins la reconnaissance de certains droits. Que l'aidant poursuive ou non une activité professionnelle extérieure, le temps consacré à la personne âgée ou handicapée est assorti de certaines prérogatives du point de vue du droit du travail et de la protection sociale.

Fotolia

Un travail reconnu

Prise en charge bénévole

Le bénévolat reste la solution la plus usitée ; s'il ne reçoit pas de salaire, l'aidant familial perçoit cependant, par le biais de la prestation compensatoire du handicap (PCH) un dédommagement de 3,55 € l'heure, porté à 5,33 € lorsqu'il a abandonné toute activité professionnelle.

Ces sommes doivent donner lieu à une déclaration fiscale au régime des bénéfices non commerciaux et à une affiliation à l'Urssaf.

Activité salariée

Une personne dépendante peut néanmoins salarier tout membre de sa famille. Cette rémunération peut bénéficier d'une prise en charge de l'État à travers la PCH versée à hauteur de 11,99 € l'heure.

Mais cette participation financière n'est admise, pour le conjoint, le concubin ou le partenaire liés par un pacs, que si l'état de l'intéressé « nécessite à la fois une aide totale pour la plupart des actes essentiels et une présence constante ou quasi-constante due à un besoin de soins ou d'aide pour les gestes de la vie quotidienne » *(Code de l'action sociale et des familles, article D 245-8).*

Par ailleurs, l'aidant salarié ne doit pas avoir fait valoir ses droits à retraite et doit avoir renoncé totalement ou partiellement à son activité professionnelle.

Sur internet

- **Association française des aidants : www.aidants.fr**
- **www.lavieadomicile.eu : aide aux aidants**
- **« Le guide de l'aidant familial », téléchargeable sur www.famidac.fr**
- **www.aidantattitude.fr**

Lorsqu'il est salarié, l'aidant familial peut bénéficier des allocations de Pôle emploi lorsqu'il perd son emploi, notamment à la suite du décès de la personne accompagnée, dès lors que la durée d'affiliation à l'assurance chômage est suffisante.

Des congés spéciaux

En cours de carrière, tout salarié justifiant d'une ancienneté d'au moins deux ans bénéficie d'un congé non rémunéré de trois mois renouvelable pour s'occuper d'un proche qui présente un handicap ou une perte d'autonomie d'une particulière gravité.

Ce congé dit « de soutien familial » prévu par le Code du travail *(art. L 3142-22)* est renouvelable, mais ne peut excéder un an sur l'ensemble de la carrière de l'intéressé.

Certains accords conventionnels prévoient même des aménagements d'horaires ou dons de jours de RTT pour les aidants familiaux.

Un droit à retraite

Le report par la loi du 9 novembre 2010 de l'âge du taux plein, de 65 à 67 ans pour les assurés nés à compter du 1er juillet 1951 ne concerne pas les aidants familiaux qui peuvent encore prétendre à une retraite sans minoration à 65 ans *(article L 351-8 du Code de sécurité sociale et circulaire CNAV n° 2012/6 du 25 janvier 2012).*

Il faut toutefois avoir interrompu son activité professionnelle pendant au moins trente mois consécutifs. L'aidant bénévole peut également, sous certaines conditions, bénéficier d'une affiliation gratuite à l'assurance vieillesse. ■

Danielle Roques-Georget

Fiscalité

Détenir un bien dans un Ehpad

Les résidences médicalisées pour personnes âgées dépendantes sont en plein développement, évolution démographique oblige. Cet essor est dû à la demande, mais également avec à la fiscalité avantageuse liée à ces placements.

Même si la France figure sur le podium européen du taux de natalité, la part des personnes âgées dans la population ne cesse de croître, de même que l'espérance de vie. Aussi, pour les personnes qui n'ont pas la possibilité de rester chez elles, des structures d'accueil ont été créées et notamment les Ehpad (Établissements d'hébergement de personnes âgées dépendantes).

L'investissement en Ehpad

Un Ehpad est un établissement médico-social qui comporte des structures d'hébergement destinées à accueillir des personnes âgées et qui est habilité à leur apporter des prestations de soins relevant d'actes médicaux ou paramédicaux. Un Ehpad peut par exemple accueillir des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.

Quel est l'intérêt d'investir dans un Ehpad ?

Comme tout investissement immobilier locatif, il permet à l'investisseur de bénéficier de loyers récurrents et de financer l'acquisition par le biais d'un emprunt. La rentabilité est en général un peu plus élevée que pour un investissement locatif classique. Toutefois, compte tenu de la destination des biens, ces structures doivent répondre à des normes de fonctionnement strictes, toujours en évolution, qui peuvent entraîner des travaux coûteux : un point sur lequel il faut se montrer particulièrement vigilant…

Le régime fiscal de l'investisseur

En principe, l'investisseur va acquérir un ou plusieurs lots de biens dans l'Ehpad. Il va louer les lots, via un bail commercial, à un gestionnaire chargé d'assurer le fonctionnement de l'Ehpad. Ainsi, le propriétaire va relever du régime du loueur en meublé professionnel (LMP) ou du loueur en meublé non professionnel (LMNP).

Les critères permettant de déterminer le régime de l'investisseur

Trois critères permettent de déterminer le statut de l'exploitant *(CGI, art. 151 IV)* :

- l'inscription au registre du commerce et des sociétés en tant que loueur professionnel (RCS) ;
- les recettes annuelles retirées de cette activité par l'ensemble des membres du foyer qui excèdent 23 000 € ;
- les recettes excèdent les revenus du foyer fiscal soumis à l'impôt sur le revenu dans les catégories des traitements et salaires au sens de l'article 79, des bénéfices industriels et commerciaux autres que ceux tirés de l'activité de location meublée, des bénéfices agricoles, des bénéfices non commerciaux et des revenus des gérants et associés mentionnés à l'article 62.

Si ces trois critères sont remplis par l'investisseur, il est considéré comme loueur en meublé professionnel. Dans le cas contraire, il est loueur en meublé non professionnel.

Les deux régimes diffèrent au niveau de l'imputation des déficits générés par l'activité et sur le régime de plus-value applicable en cas de cession du local donné en location.

Imputation des déficits

En LMP, l'exploitant peut imputer les déficits issus de son activité sur son revenu global, alors que le non-professionnel ne peut imputer ses déficits que sur les bénéfices tirés d'une activité de même nature. Le délai d'imputation est de dix ans.

Plus-values immobilières

Concernant les plus-values de cession, l'exploitant professionnel relève du régime des plus-values professionnelles à condition que l'immeuble cédé ait été inscrit au bilan de l'entreprise. Sous certaines conditions, cette plus-value de cession peut être exonérée *(CGI, article 151 septies)*. Pour cela, l'activité doit, notamment, avoir été

exercée au moins cinq ans et le montant des recettes annuelles doit être inférieur à 90 000 € hors taxes pour une exonération totale, ou inférieur à 126 000 € hors taxes pour une exonération partielle.
Le montant des recettes est apprécié au cours des deux années civiles qui précèdent la clôture de l'exercice du fait générateur de la plus-value.
Pour l'exploitant non professionnel, la cession relève du régime des plus-values immobilières *(CGI, art. 150 U à 150 VH)*. Dans ce cas, la cession peut être exonérée de plus-value si l'immeuble est détenu depuis plus de trente ans.
Par ailleurs, pour les deux catégories d'exploitant, il est possible d'amortir les immeubles inscrits au bilan.

Le micro-BIC

Un troisième régime est possible. Il s'agit du régime du micro-BIC, applicable au loueur en meublé qui réalise moins de 32 600 € hors taxe de chiffre d'affaires au cours de l'année civile 2012 et qui, par ailleurs, n'a pas renoncé au régime de la franchise en base en matière de TVA *(voir plus loin)*. Dans ce cas, le revenu imposable est calculé après un abattement de 50 % sur les recettes, cet abattement ne pouvant être inférieur à 305 €.

Un bail soumis à la TVA

Les prestations de mise à disposition directe d'un local meublé ou garni effectuées à titre onéreux et de manière habituelle, comportant en sus de l'hébergement au moins trois des prestations suivantes sont soumises à la TVA : le petit-déjeuner, le nettoyage régulier des locaux, la fourniture de linge de maison et la réception, même non personnalisée, de la clientèle.

Fotolia

Les Ehpad sont des maisons de retraite destinées aux personnes les moins autonomes

Ces prestations doivent être rendues dans des conditions similaires à celles proposées par les établissements d'hébergement à caractère hôtelier exploités de manière professionnelle.
L'investisseur peut, s'il soumet le bail commercial à la TVA, récupérer la TVA sur l'acquisition du bien ou sur les travaux relatifs à ce bien. Pour cela, il doit faire sa déclaration d'existence en tant que nouveau redevable de la TVA auprès de l'administration fiscale *(CGI, art. 286 I 1)*.
Par défaut, l'exploitant qui réalise des recettes inférieures à 81 500 € relève de la franchise en base *(CGI, art. 293 B)*. Cette franchise le dispense du paiement de la TVA et donc le prive de sa récupération. Ainsi, pour déduire la TVA, il est nécessaire de renoncer au régime de la franchise en base *(CGI, art. 293 F ; les conditions sont les mêmes que celles prévues par l'article 286 I 1 du CGI)*.

L'Impôt de solidarité sur la fortune

Les immeubles ou partie d'immeubles loués meublés par des personnes physiques peuvent faire l'objet d'une exonération au titre de l'ISF. Pour cela, il est nécessaire que ces biens immobiliers soient considérés comme des biens professionnels *(CGI, art. 885 R)*, les critères d'appréciation étant les mêmes que ceux permettant de distinguer le loueur en meublé professionnel du non professionnel.

La contribution sur les revenus locatifs (CRL)

La CRL est due sur les loyers tirés d'immeubles achevés depuis au moins quinze ans et dont les loyers ne sont pas soumis à la TVA. Les personnes physiques n'entrent pas dans le champ de cette contribution.
Le taux de cette CRL est de 2,5 % du montant des recettes nettes perçues au cours d'une année ou d'un exercice. En règle générale, la personne qui investit dans un Ehpad échappe à cette contribution.

La réduction Censi-Bouvard

Si l'investisseur a le statut de loueur en meublé non professionnel et s'il est domicilié en France, les lots acquis dans un Ehpad sont éligibles au régime de la réduction d'impôt Censi-Bouvard *(CGI art. 199 sexvicies)* sous certaines conditions.
Cette réduction peut atteindre 14 % pour les logements acquis en 2012 avec un montant d'investissement plafonné à 300 000 €, avant application de la réduction de 15 % des niches fiscales.
Cette réduction d'impôt est subordonnée à l'engagement du contribuable de louer le logement meublé pendant une durée minimale de neuf ans à l'exploitant de l'établissement ou de la résidence où il se trouve. ■

Pascal Bardoux
Cridon de Lyon

LE CONSEIL DU NOTAIRE

La fiscalité ne fait pas tout dans un investissement immobilier. Avant d'investir dans ce type de structure, le futur propriétaire en Ehpad devra veiller à la qualité du gestionnaire, au rendement locatif du bien, à la conformité des locaux au regard des normes en vigueur et, bien sûr, à la localisation du bien.

Cas pratique

Une cession optimisée

Un chef d'entreprise envisage de céder sa société et de transmettre une partie de ses biens à ses deux enfants. Plusieurs possibilités s'offrent à lui.

Xavier Dupuis, âgé de 63 ans, est veuf, avec deux enfants majeurs. Il possède la totalité du capital de sa société, la SAS Dupuis, estimée à un million d'euros (soit 500 actions d'une valeur unitaire de 2 000 €). Il l'a créée en 1987 par apport en numéraire de 50 000 €.

Aucun des enfants n'étant repreneur, il envisage la cession à un tiers. Il souhaite également conserver une source de revenus complémentaires.

Après une analyse patrimoniale, il décide de transmettre, en s'en réservant l'usufruit, un montant de 250 000 € à chacun de ses enfants, et de souscrire des placements financiers lui distribuant des revenus dont ses enfants seront nus-propriétaires. Trois solutions sont envisageables.

1 Cession suivie d'une donation

Dans la première solution, M. Dupuis vend ses titres ; la fiscalité sur la plus-value s'applique au taux de 34,5 % (prélèvements sociaux inclus), soit 327 750 €, laissant un capital net de 672 250 € (hors régime temporaire d'exonération pour départ à la retraite).

M. Dupuis investit ensuite 500 000 € sur des supports financiers se prêtant au démembrement de propriété et en donne la nue-propriété à ses deux enfants. Les droits de donation s'élèvent à 16 388 € (usufruit à 40 %, abattement à 100 000 € ; tranche marginale à 20 %).

1→ Liquidités nettes après cession et donation-partage

- En démembrement entre M. Dupuis et ses enfants nus-propriétaires : ..... 500 000 €
- Reste net en pleine propriété pour M. Dupuis : ..... 155 862 €
- **Total : ..... 655 862 €**

2 Donation puis cession

Deuxième possibilité : Xavier Dupuis donne la nue-propriété de 250 actions (pour 500 000 €) à ses enfants avant la cession. Là aussi, les droits de donation s'élèveront à 16 388 €.

Fiscalité de la cession

S'il y a cession conjointe par le nu-propriétaire et l'usufruitier des titres et répartition du prix de vente entre eux, la plus-value dégagée est répartie et imposée au nom de chacun des titulaires des droits. Pour les enfants la plus-value, calculée par rapport à la valeur des titres dans l'acte de donation, sera en principe nulle si la cession intervient peu de temps sur une valeur sensiblement égale.

Application

Les 500 000 € sont partagés entre les enfants (300 000 € soit 60 %) et leur père (200 000 € soit 40 %). Il n'y aura pas de plus-value pour les nus-propriétaires qui perçoivent donc un prix de cession net de 300 000 €.

En revanche, le père usufruitier devra payer l'impôt sur la plus-value de cession de son usufruit (65 550 €).

- Prix de cession net de l'usufruit après impôt sur la plus-value : 134 450 €

M. Dupuis percevra en outre la moitié du prix de vente global de sa société pour 500 000 €, soit un montant net après impôt sur la plus-value de 336 125 €.

2→ Liquidités nettes après donation-partage et répartition du prix de cession

- Enfants (pleine propriété) : 300 000 €
- M. Dupuis (pleine propriété) : 54 187 € soit (336 125 + 134 450) - 16 388 € (droits de donation)
- **Total : ..... 754 187 €**

Bien que le gain d'impôt soit de 98 325 €, cette solution ne répond pas aux objectifs de Xavier Dupuis, qui ne retirerait que 40 % du prix de cession des actions démembrées, se privant de revenus sur le replacement de la quote-part du prix représentative de la nue-propriété (300 000 €). De plus, cette solution recrée de la masse taxable au plan successoral.

3 La meilleure solution : le remploi des fonds en démembrement

La troisième solution consiste, après donation-partage et cession des titres, à réinvestir les capitaux conjointement avec les enfants, nus-propriétaires, dans d'autres biens démembrés dont les revenus reviendront au père usufruitier. Celui-ci sera ainsi assuré de revenus complémentaires.

D'un point de vue successoral, ces nouveaux investissements démembrés seront déjà transmis aux enfants. L'inconvénient de cette solution réside dans la charge de l'impôt sur la plus-value (65 550 €) qui revient aux nus-propriétaires.

Pour aider ses enfants à acquitter l'impôt de plus-value, M. Dupuis pourra, par exemple, leur faire une donation de liquidités, exonérée dans la limite de 31 865 € par enfant sous certaines conditions. ■

Union notariale financière

3→ Liquidités après donation-partage, cession et remploi en démembrement

- En démembrement entre M. Dupuis et ses enfants nus-propriétaires : ..... 500 000 €
- Fiscalité sur les titres démembrés (à la charge des enfants) : ..... - 65 550 €
- Reste net en pleine propriété pour M. Dupuis : ..... 319 737 €
- **Total : ..... 754 187 €**

Contrat de travail

La période d'essai

Facultative, la période d'essai est strictement encadrée dans sa mise en œuvre, sa durée, son renouvellement, sa rupture.

La période d'essai n'est pas obligatoire. Elle ne se présume pas et n'existe donc que si elle figure dans le contrat de travail. Elle permet au salarié d'apprécier si les fonctions qui lui sont proposées lui conviennent, et à l'employeur d'évaluer les compétences de l'intéressé au regard de sa formation, de son expérience et de sa motivation.

Durée de la période d'essai

Pour les CDI, l'article L.1221-19 du Code du travail fixe la durée maximale initiale de l'essai à deux mois pour les ouvriers et les employés, trois mois pour les agents de maîtrise et les techniciens et quatre mois pour les cadres. La jurisprudence précise que *« toute période d'essai se décompte de manière calendaire » (Cass. soc., 28 avril 2011)*, c'est-à-dire qu'elle englobe tous les jours du calendrier.

Renouvellement

Si un accord de branche ou le contrat de travail le permet expressément, un renouvellement est possible *(Code du travail, article l.1221-2)*. Toutefois, la jurisprudence exige un accord exprès du salarié : *« Le renouvellement de la période d'essai exige une manifestation claire et non équivoque du salarié ne pouvant être déduite de la seule apposition de sa signature sur un document établi par l'employeur » (Cass. soc. 25 novembre 2009)*. La rédaction d'un avenant au contrat paraît donc nécessaire. La durée maximale de l'essai, renouvellement compris, ne peut alors dépasser quatre mois pour les ouvriers et employés, six mois pour les agents de maîtrise et techniciens et huit mois pour les cadres. Le contrat de travail ne saurait prévoir dès l'origine qu'il y aura renouvellement *(Cass. soc., 31 octobre 1989)*.

Cas du CDD

La durée maximale est fixée en fonction de la durée du contrat :

- un jour par semaine, dans la limite de deux semaines, pour un contrat de durée inférieure ou égale à six mois,
- un jour par semaine, dans la limite d'un mois, pour un contrat de plus de six mois.

Cas particuliers

Lorsque le CDD se poursuit en CDI, la durée du CDD est déduite de l'essai, tout comme la durée des missions d'intérim accomplies dans l'entreprise au cours des trois derniers mois.

Lorsque l'embauche a lieu dans les trois mois suivant un stage intégré à un cursus pédagogique réalisé lors de la dernière année d'études, la durée du stage est déduite de l'essai, sans pouvoir le réduire de plus de moitié, sauf si l'emploi correspond aux activités confiées au stagiaire, auquel cas la durée du stage est intégralement déduite de l'essai.

Aucun essai n'est à prévoir si le CDD ou CDI fait suite à un contrat d'apprentissage.

Notion de durée déraisonnable

La loi du 25 juin 2008 avait introduit une exception à l'application des durées maximales : lorsque des accords de branche antérieurs prévoyaient des durées plus longues, celles-ci continuaient à s'appliquer. Un bémol est mis à cette tolérance : *« Est déraisonnable au regard de la finalité de la période d'essai et de l'exclusion des règles du licenciement durant cette période une période d'essai dont la durée, renouvellement inclus, atteint un an » (Cass. soc., 11 janvier 2012)*.

Les accords de branche qui font référence à une durée d'un an (ou six mois renouvelables une fois), ce qui est très fréquent pour les postes de cadres, ne doivent plus être appliqués.

La rupture

Au cours de cette phase initiale des relations, l'une ou l'autre partie peut décider d'interrompre l'essai sans avoir à motiver sa décision ni à devoir verser des indemnités de rupture. Toutefois, ce principe ne fait pas obstacle à ce que l'intention de nuire ou la légèreté blâmable puissent être sanctionnées par application de la notion d'abus de droit. C'est ainsi que la rupture peut être requalifiée en licenciement dans le cas où la durée de la période d'essai est jugée déraisonnable *(Cass. soc., 11 janvier 2012)*.

Délai de prévenance

Chaque partie au contrat doit respecter vis-à-vis de l'autre un délai de prévenance fixé en fonction de la durée de présence du salarié dans l'entreprise.

L'employeur doit un délai de :

- 24 heures pour moins de huit jours,
- 48 heures pour huit jours à un mois,
- deux semaines après un mois,
- un mois après trois mois.

Le salarié doit un délai de 48 heures, ramené à 24 heures s'il a été présent moins de huit jours.

Cas du CDD

Les mêmes dispositions s'appliquent aux CDD stipulant un essai d'au moins une semaine. ■

Michel Gros

Test professionnel et période probatoire

La période d'essai se distingue :

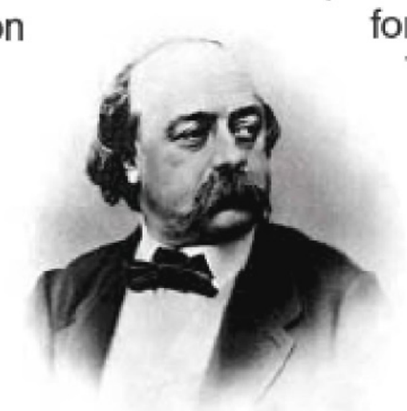
- **du test professionnel : épreuve de courte durée, non rémunérée, destinée à évaluer la qualification et l'aptitude du salarié à occuper l'emploi offert.**
- **de la période probatoire, utilisée notamment à l'occasion d'une promotion pour apprécier la capacité du salarié à exercer ses nouvelles fonctions. En cas d'échec, un licenciement est exclu : un avenant doit prévoir que le salarié retrouvera ses anciennes fonctions *(Cass. soc., 30 mars 2005)*.**

Sur les pas d'un grand écrivain

Inventaire à la Flaubert

Gustave Flaubert (1821-1880) resta toute sa vie fidèle à la Normandie, et notamment à sa demeure de Croisset. Son inventaire après décès éclaire le lecteur de *Madame Bovary* sur la famille, le patrimoine et les goûts du célèbre écrivain.

Le maître du réalisme français était issu d'une famille de notables, d'une mère normande, fille d'un médecin de Pont-l'Évêque, et d'un père champenois, chirurgien en chef à l'Hôtel-Dieu de Rouen. Justine-Caroline Fleuriot et Achille-Cléophase Flaubert eurent trois enfants: Achille, né en 1813 ; Gustave, né en 1821 ; et Joséphine Caroline, née en 1824. Tandis qu'Achille succéda à son père à l'hôpital, ce dont ce dernier tira une immense fierté, faisant porter à ce fils brillant toutes les ambitions familiales, Gustave trouva dans l'âme paternelle la profondeur de ses analyses psychologiques. Quant à Joséphine Caroline, elle mourut le 22 mars 1846, tout juste quelques semaines après son père, disparu le 15 janvier. Elle avait mis au monde une fille, Désirée Caroline, deux mois plus tôt. C'est ainsi que Gustave prit la charge de sa jeune nièce.



Portrait de Gustave Flaubert, 1870

Une grande maison de campagne à Croisset

Le hameau de Croisset fait partie de la commune de Canteleu, située en bord de la Seine à quelques kilomètres de Rouen. Gustave Flaubert y vécut pendant près de 35 ans dans une grande maison de campagne, acquise en 1844 par sa famille qui habitait dans un appartement de fonction de l'hôpital de Rouen.

Très attaché à cette demeure où il séjourna d'abord l'été avec sa mère et sa nièce avant de s'y établir en 1846, c'est là qu'il écrivit, à la lueur des bougies et de la cheminée, la plupart de ses œuvres. C'est là aussi qu'il les lut, à voix haute, à ses amis pour les soumettre à leurs critiques : Du Camp, Bouilhet, les frères Goncourt, Zola, Daudet, Maupassant et George Sand.

Il dut quitter Croisset, occupé par les Prussiens, entre décembre 1870 et avril 1871, pour se réfugier à Rouen chez sa nièce. Cette importante propriété fut vendue par cette dernière le 19 mai 1881, un an après la mort de son oncle le 8 mai 1880. Elle fut démolie à la fin du XIXe siècle, à l'exception d'un pavillon de jardin désormais aménagé en musée en l'honneur du célèbre écrivain. Le pavillon Flaubert a ainsi été classé monument historique en 1914, mais a été endommagé par un bombardement en 1943.

Un frère et une nièce pour héritiers

L'inventaire après décès de l'écrivain y fut réalisé entre le 20 et le 22 mai 1880. Conservé aux archives départementales de Seine-Maritime, il mentionne notamment : Maître Bidault, notaire de Gustave Flaubert à Rouen ; Monsieur Denize, clerc de notaire à Rouen ayant reçu procuration par Maître Ginézy, notaire à Nice d'Achille Flaubert, pour le représenter ; Caroline Hamard Commanville, nièce de Gustave Flaubert ; Clémence Calbrix, gardienne des

À visiter

Pavillon Flaubert
18, quai Gustave Flaubert,
Dieppedalle-Croisset,
76380 Canteleu
Tél. : 02 35 71 28 82
www.musees-haute-normandie.fr

Le pavillon Flaubert aujourd'hui

La demeure de Croisset hier (entre 1844 et 1880)

Extraits de l'inventaire après décès de Gustave Flaubert

scellés ; un suppléant du juge de paix de Maromme ; Alfred Lemoël, greffier de la justice de paix de Maromme, expert choisi par les parties, chargé de la prisée des objets mobiliers.
Les héritiers sont ainsi, pour moitié, Achille Flaubert et Caroline Commanville. Gustave Flaubert n'ayant pas d'enfants et ses parents étant déjà décédés (son père le 15 janvier 1846 et sa mère le 6 avril 1872), son patrimoine doit donc se partager à parts égales entre son frère et sa sœur. Cette dernière étant morte, c'est sa fille qui hérite à sa place selon les règles de transmission en ligne directe.
Caroline Commanville participe, pour sa part, à l'inventaire puisqu'elle en signe l'acte, avec l'autorisation de son mari également présent, les épouses ne pouvant pas, à l'époque, agir sans l'autorisation maritale.

Une prise d'inventaire dans les règles

Le texte de l'acte mentionne plusieurs dates : le 8 mai, jour du décès ; le 9 mai, jour de la pose des scellés ; le 15 mai, jour de la délivrance de la procuration ; et les 20, 21 et 22 mai, jours de l'inventaire. On se trouve dans un cas de figure classique pour l'époque.

À propos des scellés, la loi veut qu'il en soit apposé dans certaines circonstances au domicile du défunt, par le juge de paix (maintenant juge d'instance) ou son suppléant, le jour ou le lendemain du décès et, en cas d'inventaire sur plusieurs jours, qu'il en soit à nouveau apposé chaque soir et levé chaque matin, ce qui est le cas ici. Au greffier ou au commissaire chargé de la prisée de conserver toute clef. Et à charge d'un proche, voire à un héritier du défunt, de surveiller que les scellés ne soient pas brisés avant l'inventaire : en furent tour à tour chargées Mesdames Calbrix et Commanville.
La prisée d'inventaire eut lieu en trois fois, ce qui, compte tenu de la taille de la maison, n'a rien de surprenant. Enfin, à propos de la procuration, il était et reste habituel qu'un héritier habitant loin demande à un notaire de le faire représenter sur place par l'un de ses collaborateurs.

Un patrimoine encore important

L'inventaire après décès de l'écrivain fait état de 6925 francs d'objets mobiliers, plus 2515 francs en argent, ce qui représente une somme importante pour l'époque.
Gustave Flaubert aurait pu laisser un patrimoine plus important encore s'il n'avait pas cherché, en 1875, avec un extrême dévouement, à aider Ernest Commanville, le mari de sa nièce. Pour porter secours à ce négociant en bois ruiné, il vendit en effet sa ferme de Deauville pour 200 000 francs et quitta son appartement parisien du 4 rue Murillo, avec vue sur le parc Monceau, pour s'installer au 240 faubourg Saint-Honoré, dans le même immeuble que les Commanville, au cinquième étage sans ascenseur. En vain, puisqu'il ne réussit pas à sauver l'affaire et fut même payé d'ingratitude !
Peut-être par fierté, il refusa la proposition de George Sand de lui racheter la propriété de Croisset en lui en laissant la jouissance, en 1875. Il connut alors la gêne jusqu'à son dernier souffle.

Illustration d'époque pour Madame Bovary

Un bibliophile éclairé

À la disparition de Gustave Flaubert sont alignées, sur les étagères de ses bibliothèques, la plupart de ses œuvres sous forme de manuscrits ou de volumes reliés, y compris Bouvard et Pécuchet qu'il était en train d'écrire.
Son inventaire après décès révèle un passionné de littérature, aimant lire les auteurs latins, Ovide, Plutarque, Sénèque, Tacite et Virgile ; les pensées et réflexions philosophiques de Montaigne, Montesquieu, Pascal, Rousseau ou Spinoza ; les pièces de Shakespeare et de Feydeau ; et, bien sûr, des œuvres de ses contemporains tels ses amis Zola, Daudet et Maupassant, ou encore Balzac, Baudelaire, Chateaubriand, Dumas, Gautier, les frères Goncourt, Hugo, Michelet, Musset…
Plusieurs d'entre eux assisteront à son inhumation au cimetière monumental de Rouen.
Sans oublier les œuvres de Beaumarchais, Boileau, Corneille, La Bruyère, Racine, Ronsart, Dante, Goethe, Cervantes, une Histoire générale des cérémonies, mœurs et coutumes religieuses de tous les peuples du monde, un Dictionnaire des apocryphes, une bible en latin… La liste est longue ! Elle révèle des goûts éclectiques, une grande culture et des préoccupations métaphysiques. ■

Florence Ganivet

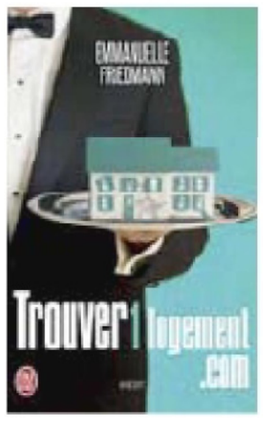
Le cabinet de travail de l'auteur de *L'éducation sentimentale (1869)*

La table sur laquelle l'écrivain composait ses œuvres

Portraits de famille et d'amis

Portrait Flaubert, Madame Bovary : © Leemage
Inventaire : Archives départementales de Seine-Maritime
Croisset : Collection bibliothèques de Rouen

Pas facile de se loger en cette rentrée. Son toit trouvé, encore faut-il s'entendre avec ses voisins pour profiter de son nouveau nid. Voici notre kit de survie !

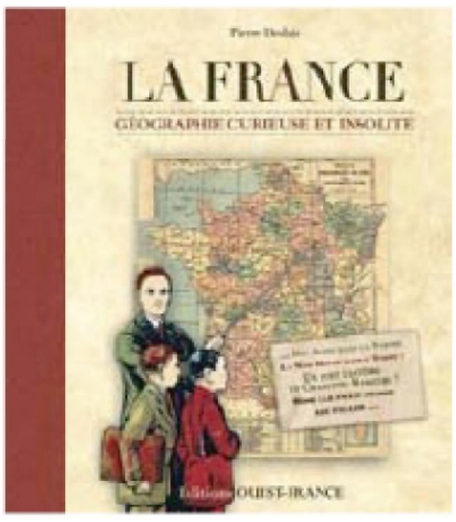


Trouver 1 logement.com

Emmanuelle Friedmann

Éditions J'ai Lu. 188 pages. 5,60 €.

Des prix qui explosent, des salaires qui stagnent, et des banquiers de plus en plus exigeants : trouver un logement décent à acheter ou à louer, dans un quartier correct voire agréable, est devenu un véritable parcours du combattant. Dans un style de témoignage romanesque, Emmanuelle Friedmann raconte les aventures parfois burlesques, souvent tragiques de ces Monsieur et Madame Tout-le-monde qui veulent acquérir un bien immobilier pour avoir enfin leur petit nid douillet. Un livre désopilant, qui révèle bien des pièges à éviter ! ■ *S.S.*



La France. Géographie curieuse et insolite

Pierre Deslais

Éditions Ouest-France. 216 pages. 25 €.

Vous savez que l'on fabrique des pneus dans le Puy-de-Dôme, mais que l'on y imprime, aussi, des billets ? Vous connaissez la recette – bourguignonne – du kir, mais celle – ardéchoise – de la crème de marrons ? Voici un tour de France, curieux et insolite, des départements français. Ce magnifique livre-objet raconte, comme en classe, mille et un secrets d'histoire à partir de cartes de géographie, de bons points, d'images et d'affiches. Instructif et ludique ! ■ F.G.

Sélection de Sabrina Sbaa et Florence Ganivet

Conflits entre voisins : comment y faire face !

Lucie Guchet

Éditions du Puits Fleuri. 280 pages. 22 €.

À la ville comme à la campagne, les problèmes de voisinage empoisonnent parfois la vie quotidienne. Un chien qui aboie sans cesse, un musicien un peu trop mélomane, des constructions intempestives ou des odeurs nauséabondes : le seuil de tolérance des nuisances journalières peut rapidement être franchi. Connaître ses droits apparaît donc essentiel pour ne pas s'enliser dans une situation inextricable. Cet ouvrage pratique passe en revue les troubles les plus récurrents et la réglementation applicable pour chaque conflit. Un véritable vadémécum des solutions envisageables, de la discussion à l'amiable au recours judiciaire en passant par des modèles de courriers. Pour cohabiter en paix ! ■ *S.S.*

La clé des mots

D.R.

Héritier

Pécuniaire

L'adjectif *pécuniaire*, qui de nos jours renvoie seulement à des questions d'ordre financier, a une origine assez inattendue car elle ne se situe pas dans le cadre des activités liées à l'argent, mais dans le domaine de la vie rurale. On doit en effet y voir un dérivé de *pecus*, qui, en latin, désignait le bétail : signe que dans l'Antiquité, on calculait la richesse de chacun au nombre de têtes de bétail possédées.

En latin, il y avait deux mots pour désigner les animaux collectivement : *ferae* était le nom réservé aux bêtes sauvages – d'où également l'adjectif *féroce*, qui remonte à la même racine –, et *pecus*, qui désignait les animaux domestiques. Plus tard, *pecus* a pu désigner un animal particulier, la « brebis », un nom que l'on peut reconnaître dans *pécore*. Ce nom est un emprunt à l'italien *pecora*, qui s'est spécialisé en français dans le sens péjoratif que l'on connaît aujourd'hui.

Toujours en latin, pecunia avait d'abord eu le sens de « richesse en bétail », puis de « richesse » tout court. Mais la part de richesse pouvait être de taille réduite : le *peculium*, avec son suffixe diminutif, désignait la petite part du troupeau laissée en propre à l'esclave qui le gardait. C'est là l'origine de notre mot *pécule*.

Il est en outre intéressant de rappeler qu'en ancien germanique, **fehu*, qui remonte à la même racine indo-européenne que *pecus* latin, avait aussi signifié d'abord « bétail », puis « bien possédé », puis « argent ». Cela explique pourquoi, en anglais moderne, le mot *fee* désigne une somme d'argent due pour un service rendu, pour des honoraires ou pour des droits d'inscription.

Ce détour par l'anglais nous conduit à revenir finalement à notre point de départ, en évoquant le **capital** : si l'on se rappelle que la richesse se mesurait autrefois au nombre de têtes de bétail possédées, on comprend mieux le sens de *capital*, qui remonte à *caput*, la « tête ». ■

Henriette Walter

Immobilier.notaires®

Notaires de France

Retrouvez toutes les annonces des notaires de France sur www.immobilier.notaires.fr : 70 000 annonces immobilières, tous types de biens confondus

BORDEAUX (Gironde, 33) - Ensemble immobilier composé de trois immeubles entiers contigus. SHON : 1 879 m² - Classe énergie C. Vente aux enchères : 23 octobre.
■ **Mise à prix : 2700000 €** (consignation : 270000 €)

PONT-L'ABBÉ (Finistère, 29) - Moulin du XVe siècle, entièrement restauré (5 pièces). Jardin de 1 800 m² environ ; accès direct à la rivière. Quai pour bateau - Classe énergie : E.
■ **Prix :** 670802 € (EN* inclus)

MENETOU-SALON (Cher, 18) - Maison de bourg d'un village (toutes commodités). Propriété ancienne rénovée. Agréable pièce à vivre avec poutres et cheminée, cuisine ouverte aménagée et équipée, salle d'eau avec toilettes. À l'étage : palier à usage de bureau, buanderie, chambre, salle d'eau avec toilettes. Jardin clos bien arboré - Classe énergie : en cours.
■ **Prix :** 119806 € (EN* inclus).

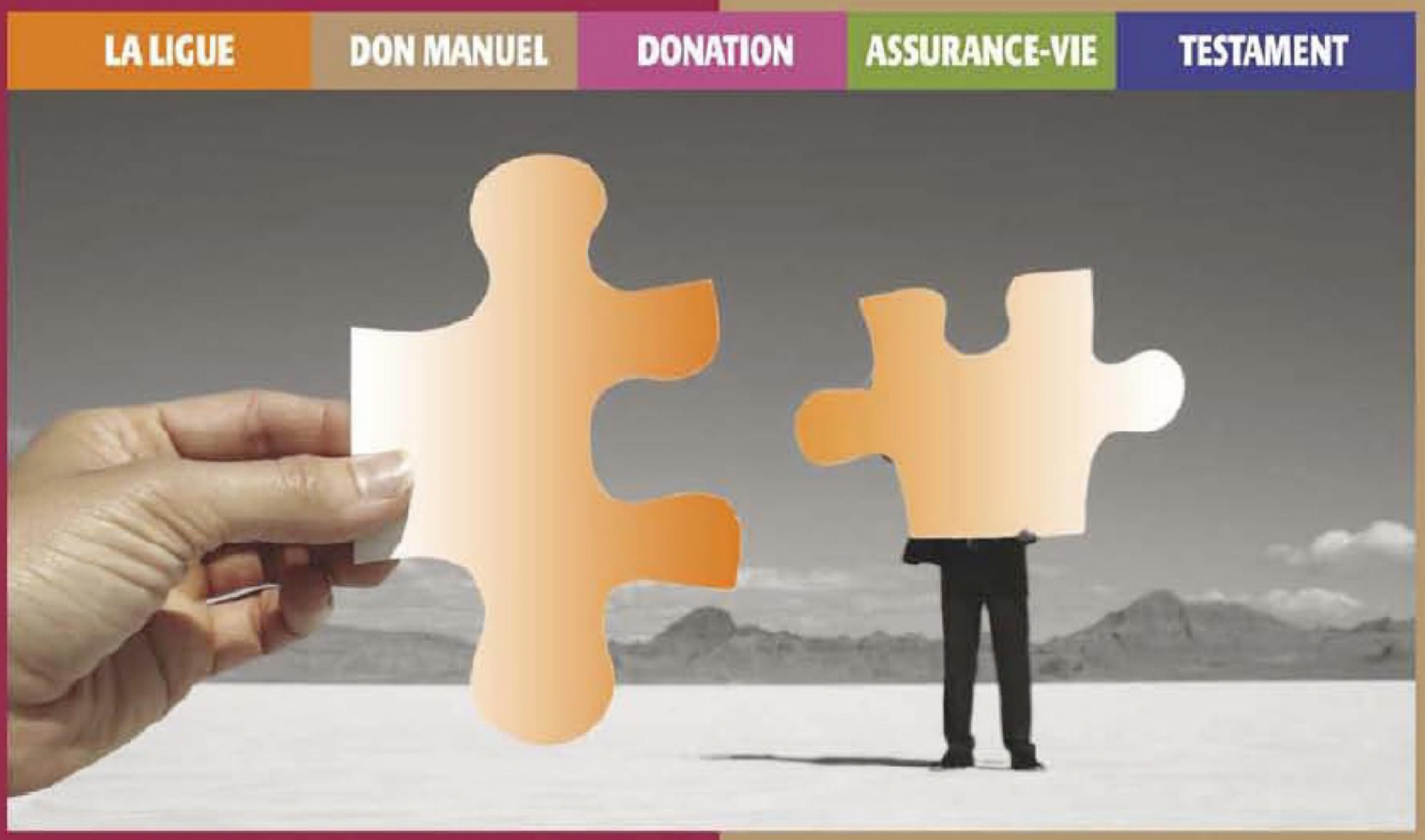
HAZEBROUCK (Nord, 59) - Maison bâtie sur 3730 m² environ. Proche des commodités, avec garages et dépendances. Partie habitation : hall d'entrée, bureau, salon séjour, accès terrasse et jardin, cuisine équipée, lingerie, 5 chambres entre 12 et 20 m² dont une avec salle de bains, salle de douche, dressing. Partie bureaux sur deux niveaux : 5 bureaux, salle de réunion - Classe énergie : E.
■ **Prix :** 773792 € (EN* inclus)

VENDÔME (Loir-et-Cher, 41) - Appartement en duplex, vue sur le Loir, au 3e étage, 45 m² habitables, deux pièces, une chambre. Classe énergie : E. ■ **Prix :** 94058 € (EN* inclus)

TASSIN-LA-DEMI-LUNE (Rhône, 69) - Maison de 8 pièces, 325 m². Dans un parc aménagé de 6500 m² clos et arboré. Maison de 325 m² environ, + sous-sol complet de 185 m² en partie aménagé ; édifiée en 1972. Annexes : deux garages avec atelier attenant. Possibilités de constructibilité - Classe énergie : C.
■ **Prix :** 2400000 € (EN* inclus).

* Emolument de négociation hors frais de rédaction d'acte, d'enregistrement et de publicité foncière

Le site officiel de l'immobilier des notaires
www.immobilier.notaires.fr



Transmissions à titre gratuit : l'essentiel en bref

Le droit français repose fondamentalement sur le principe de l'autonomie de la volonté. Encore faut-il que cette volonté soit à la fois éclairée et correctement exprimée.
Retrouvez la brochure, Les transmissions à titre gratuit, *qui traite de manière simple et illustrée des quatre modes de transmissions les plus usuels sur :* ***www.ligue-cancer.net***

Donner à la Ligue contre le cancer permet d'agir au quotidien et d'aider les personnes malades et leurs proches.

AGRÉÉES PAR
COMITÉ DE LA CHARTE don en confiance

POUR EN SAVOIR PLUS :

legs@ligue-cancer.net - 01 53 55 24 00

CONTRE LE CANCER
LA LIGUE
101 comités

pour la vie

CHERCHER POUR GUÉRIR, PRÉVENIR POUR PROTÉGER, ACCOMPAGNER POUR AIDER

ENSEMBLE, CONSOLIDONS NOS LIENS

© Andy Ryan / Stone / Gettyimages - Conception graphique : Jean-Pierre Renard